

RÈGLEMENT

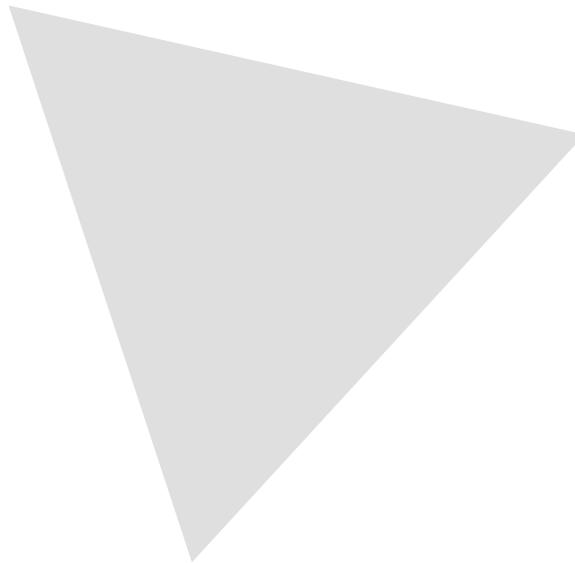
TOME 4.1

Dispositions générales & lexique

PLUi approuvé le 03 juin 2024

SOMMAIRE

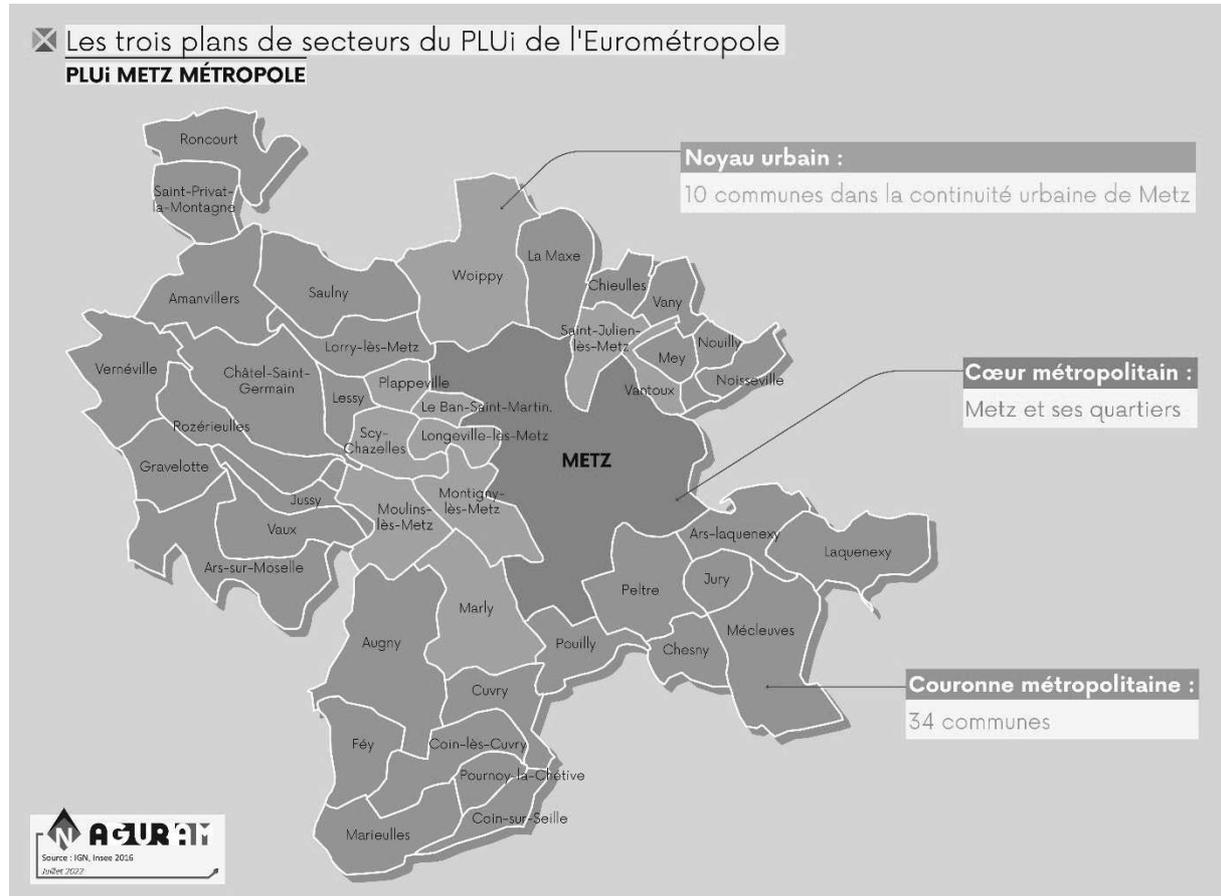
1. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT.....	4
2. MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT	5
1. Portée du règlement à l'égard d'autres législations.....	5
2. Division du territoire en zones	6
3. Fonctionnement général du règlement.....	6
3. REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	10
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	10
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
Section 3 : Équipements et réseaux	50
4. LEXIQUE	53



1. Champ d'application du règlement

Le territoire de l'Eurométropole de Metz est divisé en trois plans de secteurs pour l'application du présent règlement :

- Le **Cœur métropolitain**, comprenant la ville de Metz,
- Le **Noyau urbain** regroupant 10 communes ;
- La **Couronne métropolitaine**, regroupant 34 communes.



Le présent règlement s'applique à **l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Metz**, à l'exclusion du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Metz, étendu par arrêté préfectoral du 25 octobre 2010 et pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2017.

Les règles édictées sont applicables aux **constructions existantes et nouvelles**.

L'édification de clôture et le ravalement de façade sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération de l'Eurométropole de Metz. Toutefois, l'édification de clôtures agricoles n'est pas soumise à autorisation.

Toute démolition de bâtiments est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et à l'annexe du PLUi listant les communes concernées par cette disposition.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli suite à un sinistre, sa **reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à compter de sa démolition**, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

2. Modalités d'application du règlement

1. Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Règlement National d'Urbanisme

Pour information, il est rappelé que les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception de certains articles du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi.

Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et éléments annexés au PLUi

En application du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte, en annexe du dossier général, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

Prise en compte du bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre

En application du Code de l'Environnement, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, doivent, en fonction des niveaux de nuisances sonores déterminés, prendre en compte des prescriptions techniques de nature à les réduire lors de la construction de bâtiments.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique annexe du PLUi, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'Environnement annexés au PLUi.

Réglementation relative aux vestiges archéologiques

L'Eurométropole de Metz est concernée par les arrêtés préfectoraux n° 2003-256 du 7 juillet 2003, n°2003-343 du 31 juillet 2003 et n°2003-670 du 5 décembre 2003 qui fixent à 0 m², 50 m² ou 3 000 m² le seuil des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation et de travaux divers devant être transmis au Préfet de région pour avis.

Zone	Seuil	Communes concernées
1	3000 m ²	Toutes les communes
2	50 m ²	Metz Sainte-Ruffine
3	Toutes surfaces	Metz

La cartographie des différentes zones est annexée au présent règlement pour les communes de Metz et de Sainte-Ruffine, classées en niveau 2. Pour la commune de Pouilly, un secteur est identifié sur le plan annexé. Tous les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site archéologique sont interdits.

Pour les autres communes, non cartographiées dans cette annexe, l'ensemble de leur territoire communal est classé en niveau 1.

Sites patrimoniaux remarquables

Le territoire de l'Eurométropole de Metz est concerné par la présence de trois Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), pour lesquels des règles particulières sont définies.

- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Metz, étendu par arrêté préfectoral du 25 octobre 2010, pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2017. Ces règles se substituent à celles du PLUi dans ce périmètre.
- Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) des villes de Montigny-lès-Metz et de Scy-Chazelles (ex-ZPPAUP), constituant des servitudes d'utilité publique et dont les règles viennent en complément de celles instituées dans le PLUi.

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en quatre grands types de zones, dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

- **LES ZONES URBAINES SONT DITES « ZONES U ».** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **LES ZONES A URBANISER SONT DITES « ZONES AU ».** Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **LA ZONE 1AU EST UNE ZONE A URBANISER** Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. **LA ZONE EST ALORS CLASSEE « 2AU ».**
- **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES SONT DITES « ZONES N ».** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; ou de l'existence d'une exploitation forestière ; ou en raison de leur caractère d'espaces naturels ; ou par nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; ou encore par nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- **LES ZONES AGRICOLES SONT DITES « ZONES A ».** Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

3. Fonctionnement général du règlement

Cette partie a pour vocation de décrire au lecteur comment doit être utilisé le règlement du PLUi. Il est rappelé que celui-ci comporte des pièces écrites et graphiques qui sont indissociables.

Composition du règlement graphique

- Des documents graphiques pour chaque plan de secteur comprenant le zonage et des prescriptions graphiques, ainsi que les principales zones de risques naturels
- Des plans de hauteur pour chaque plan de secteur
- Un plan des clôtures pour les plans de secteur « Noyau urbain » et « Couronne métropolitaine ».

Structure du règlement écrit

Le règlement écrit de chaque plan de secteur comprend 3 TOMES :

- Tome 1 : Dispositions générales, regroupant les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.
- Tome 2 : Dispositions particulières, précisant les dispositions particulières applicables à chaque type de zone
- Tome 3 : Annexes.

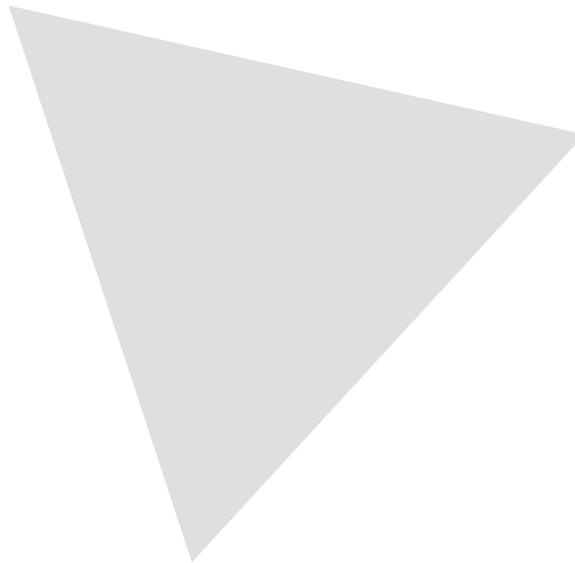
Outre les dispositions générales (TOME I), chaque règlement est lui-même composé de trois titres précisant les dispositions particulières applicables à chaque type de zone :

- Le titre I précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines » ;
- Le titre II précise les « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » ;
- Le titre III précise les « Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans les présentes dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

Le règlement comprend également des annexes intégrant :

- La liste des emplacements réservés ;
- Les périmètres d'attractivité des transports en commun pour l'application des règles de stationnement ;
- La liste des essences privilégiées ;
- Les zonages archéologiques ;
- Les sites et sols pollués du Cœur métropolitain ;
- La liste des éléments protégés remarquables du paysage et du patrimoine ;
- Les périmètres de l'AOC Moselle ;
- Le périmètre du PAEN.



Chaque zone du règlement comporte parfois des sous-secteurs numérotés selon la commune dans laquelle ils se trouvent. En voici le tableau de correspondance :

	N° commune		N° commune
Amanvillers	1	Méclevues	23
Ars-Laquenexy	2	Metz	24
Ars-sur-Moselle	3	Mey	25
Augny	4	Montigny-lès-Metz	26
Châtel-Saint-Germain	5	Moulins-lès-Metz	27
Chesny	6	Noisseville	28
Chieulles	7	Nouilly	29
Coin-lès-Cuvry	8	Peltre	30
Coin-sur-Seille	9	Plappeville	31
Cuvry	10	Pouilly	32
Féy	11	Pournoy-la-Chétive	33
Gravelotte	12	Roncourt	34
Jury	13	Rozérieulles	35
Jussy	14	Saint-Julien-lès-Metz	36
Laquenexy	15	Saint-Privat-la-Montagne	37
Le Ban-Saint-Martin	16	Sainte-Ruffine	38
Lessy	17	Saulny	39
Longeville-lès-Metz	18	Scy-Chazelles	40
Lorry-lès-Metz	19	Vantoux	41
Marieulles	20	Vany	42
Marly	21	Vaux	43
La Maxe	22	Vernéville	44
		Woippy	45

Articulation des règles entre elles

Pour être autorisé, un projet doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans le règlement écrit de la zone, ainsi qu'aux règles issues du règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

Unité foncière ou terrain

Les prescriptions du PLUi s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain du projet », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ».

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme intercommunal :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

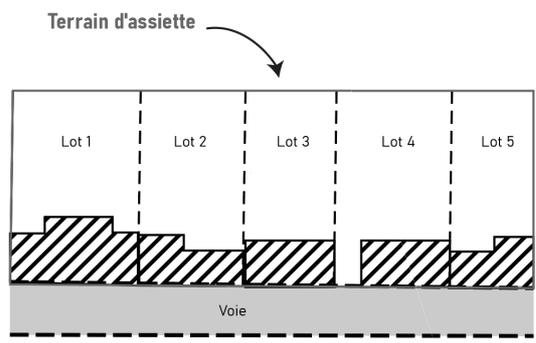
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type « sectorielle » sont signalés sur le règlement graphique via une trame spécifique : . Ils sont couverts par les dispositions du présent règlement.

Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'apprécient lot par lot.



Constructions existantes

Les constructions et leurs abords, ainsi que les différents aménagements établis préalablement à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet de travaux, sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation de non-conformité de l'existant, ni de créer de nouvelles non-conformités.

Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale dans les constructions :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

3. Règles générales applicables à toutes les zones

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

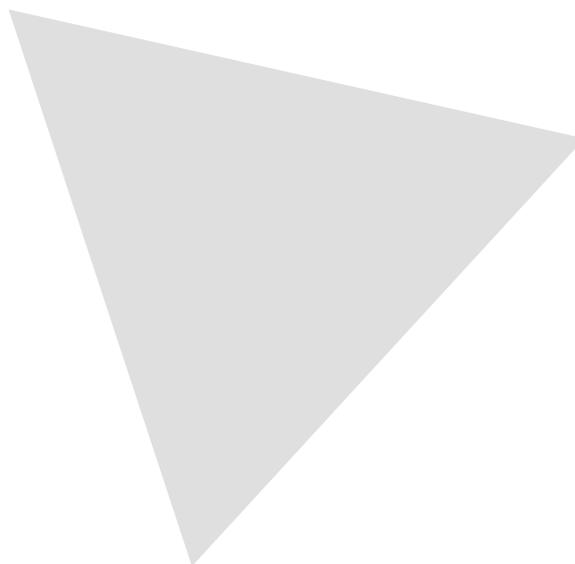
Article 1 - Destinations et sous-destinations

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une définition des destinations des constructions avec la création de sous-destinations. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées, soumises à conditions ou interdites. Le tableau ci-dessous permet de les définir plus précisément.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020, décret n°2023-195 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »), notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services ; constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ; ainsi que locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (grossiste, fournisseur, etc.).
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020, décret n°2023-195 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux (église, temples, mosquées, ...).
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020, décret n°2023-195 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique ; ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Emplacements réservés et servitudes particulières

Les **emplacements réservés** sont signalés sur le règlement graphique par une trame graphique  et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés aux annexes du règlement. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

Les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Démolition obligatoire

Les secteurs identifiés sur le règlement graphique par une trame graphique  sont soumis à la disposition suivante : la délivrance du permis de construire est subordonnée à la **démolition des bâtiments existants** sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (cf. article R.151-34 3° du Code de l'urbanisme).

Périmètres en attente de projet d'aménagement global

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. La date à laquelle la servitude sera levée est mentionnée dans la zone concernée du règlement graphique.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ces servitudes sont instituées sur l'ensemble des zones UAR2 du Noyau urbain.

Prévention des risques naturels et technologiques

Le territoire de l'Eurométropole de Metz est concerné par les types de risques suivants :

- Le risque inondation,
- Le risque mouvements de terrain,
- Le risque minier,
- Le risque retrait-gonflement des argiles,
- Le risque cavités souterraines,
- Les risques transport de matières dangereuses,
- Les risques technologiques :
 - Les risques industriels,
 - Les risques liés aux sites pollués.

L'ensemble des secteurs à risques sont identifiés sur les plans des Servitudes d'utilité publique relatives à la sécurité et sur les plans des « Annexes informatives risques » du PLUi.

Le règlement graphique du PLUi identifie plusieurs zones de risques par une trame grisée , à savoir : les servitudes d'utilité publique PM1 (PPR inondation, PPR mouvements de terrain, PPR miniers), mais aussi les aléas glissement de terrain du BRGM, les cavités souterraines, les mouvements de terrain, les aléas inondation de l'atlas des zones inondables (AZI) et les aléas miniers.

▪ **Risque inondation**

Les communes de **Cuvry, Marly, Metz**, traversées par la Seille, ainsi que les communes d'**Ars-sur-Moselle, Jussy, La Maxe, Le Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Sainte-Ruffine, Saint-Julien-lès-Metz, Scy-Chazelles, Vaux, Woippy**, traversées par la Moselle, sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi). La commune de **Chieulles** est couverte quant à elle par un Plan des Surfaces Submersibles valant PPRi. Les zonages et les dispositions applicables à ceux-ci sont définis dans le règlement de chacun de ces documents, annexés au PLUi.

▪ **Risque mouvements de terrain**

Les communes suivantes sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques (PPR) « mouvements de terrain » : **Ars-sur-Moselle, Le Ban-Saint-Martin, Châtel-Saint-Germain, Jussy, Longeville-lès-Metz, Marieulles-Vezon, Plappeville, Saint-Julien-lès-Metz, Sainte-Ruffine, Scy-Chazelles** et **Vaux**. Les dispositions applicables aux différentes zones de chaque PPRmt concerné sont définies dans le règlement du dit document, annexé au PLUi.

▪ **Risque minier**

Les communes de **Saint-Privat-la-Montagne** et **Roncourt** sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRm). Les dispositions applicables aux différentes zones de chaque PPRm concerné sont définies dans le règlement du dit document, annexé au PLUi.

Amanvillers, Ars-sur-Moselle, Vaux et **Vernéville** sont couvertes par une carte d'aléas miniers. Dans les secteurs concernés indiqués en annexe du PLUi, aucune construction nouvelle ne pourra être admise. Seuls les travaux d'entretien courant des constructions existantes pourront être autorisés.

Dispositions applicables aux secteurs à risque à Amanvillers :

Les secteurs concernés par les aléas miniers sont identifiés sur le règlement graphique du PLUi, mais également dans les « Annexes informatives risques ».

Aucune nouvelle construction principale ne pourra être admise.

Cependant, sont autorisés :

- Les travaux de réhabilitation notamment ceux visant à apporter des éléments de confort ou s'inscrivant dans un programme de lutte contre l'habitat indigne.
- Les travaux d'entretien courant des constructions existantes (ex : ravalement, changement de fenêtres, réfection de toiture, ...).
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants (ex : les percements).
- Les annexes non habitables séparées de la construction principale, dans la limite d'une annexe par construction principale ou par logement, et selon les superficies définies dans les dispositions particulières de chaque zone concernée par ces aléas. La limite s'entend globalement, pour une même unité foncière, que l'annexe soit réalisée en une ou plusieurs fois.
- Les extensions habitables ou non, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la capacité d'accueil d'habitants soumis au risque potentiel dans la limite de 20% de la surface de l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière. Par dérogation à cette règle, les extensions pourront atteindre 20 m² de surface de construction même si la surface de l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière est inférieure à 100 m². Ces règles sont à appliquer au regard des dispositions particulières

édictees pour chaque zone, à l'article 4.1 du règlement écrit du PLUi, qui fixe l'emprise au sol maximale.

- Les reconstructions à surface de construction inchangée ou réduite en cas de sinistre lié à d'autres causes que les affaissements miniers (incendie par exemple). Dans ce cas, la capacité d'accueil de la construction sera inchangée ou réduite.
- Les changements de destination, lorsqu'ils sont destinés à de l'habitat, sont limités à un nouveau logement pour l'ensemble des biens existants présents sur l'unité foncière.
- Les constructions et installations résultant d'une obligation réglementaire comme la mise aux normes d'une installation agricole ou d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).
- L'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de nouveaux logements.
- Les terrasses et clôtures désolidarisées des autres constructions.
- L'ensemble des travaux et installations divers tels que : exhaussements du sol, affouillements du sol, aires de jeux et de sport, aire de stationnement.

▪ **Risque retrait-gonflement des argiles**

Un aléa de retrait-gonflement des argiles est identifié sur l'ensemble du territoire métropolitain, avec des niveaux d'intensité différents, de faible à fort. Cet aléa est cartographié en annexe du PLUi. Les nouvelles constructions localisées au sein des zones d'aléas moyen et fort devront observer les recommandations des guides mis à disposition par l'Etat (IFSTTAR, etc.).

▪ **Risque cavités souterraines**

Des cavités souterraines sont également présentes dans de nombreuses communes de l'Eurométropole de Metz et sont cartographiées en annexe du PLUi. Dans les zones d'aléa des cavités, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

▪ **Risque Transport de Matières Dangereuses par canalisation**

Plusieurs communes de l'Eurométropole de Metz sont concernées par une canalisation de transport de matières dangereuses. Celles-ci figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) du PLUi. Pour chacune d'entre elles, au sein des emprises définies par les servitudes liées, des contraintes d'urbanisation s'appliquent. Ces dispositions figurent en annexe du PLUi.

▪ **Risque industriel**

Le Projet d'Intérêt Général (PIG) de Protection de la gare de triage de **Woippy**, annexé au PLUi, définit deux zones, Z1 et Z2, au sein desquelles les projets de construction et d'aménagement sont interdits ou soumis à conditions. Ces dispositions figurent en annexe du PLUi.

Plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont caractérisées par une zone d'effets dépassant les limites de propriété. Celles-ci sont situées à Ars-sur-Moselle (IMPRELORRAINE), Metz (UEM, Compagnie Mosellane de Stockage et LORCA), et entre Metz et La Maxe (UNION INVIVO, MALTEUROP, FERTILOR et SOUFFLET Agriculture) et font l'objet de préconisations de maîtrise de l'urbanisation définies en annexe du PLUi pour **Ars-sur-Moselle** et ci-dessous pour **Metz** et **La Maxe**.

Dispositions applicables aux secteurs à risque dans le cœur métropolitain et à La Maxe :

Les secteurs à risque, annexés au PLUi, sont les suivants :

- RTi 1 : Nouveau Port de Metz,
- RTi 1b : Soufflet Agriculture,
- RTi 2 : Compagnie mosellane de stockage (CMS),
- RTi 3 : Centrale thermique de l'UEM de Metz Borny,
- RTi 4 : UEM Chambière – Stockage biomasse,
- RTi 5 : UEM Chambière – Chaudière biomasse,
- RTi 6 : UEM Chambière – Chaudière gaz,
- RTi 7 : LORCA.

Les dispositions applicables à ces secteurs sont les suivantes :

Dispositions particulières aux secteurs RTi 1 et RTi 2 :

Dans le sous-secteur SELS, toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

Dans le sous-secteur SEL, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.

Dans le sous-secteur SEI1, sont interdits :

- L'implantation de nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- La construction de voies de communications d'un débit supérieur à 2000 véhicules/jour ou de voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Dans le sous-secteur RTi 1b concernant Soufflet Agriculture, les dispositions sont les suivantes :

- Dans la zone de distance d'isolement, sont interdits : toute habitation, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur (IGH), établissements recevant du public, voies de communication dont le débit est supérieur ou égal à 2000 véhicules par jour et des voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour ;
- Dans la zone à effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles ainsi que l'autorisation de nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets. Il en est de même chose pour les changements de destination ;
- Dans la zone à effets de bris de vitres, les nouvelles constructions sont autorisées.

Dans le sous-secteur SEI2, les nouvelles constructions sont autorisées.

Dans le sous-secteur BV :

- Les nouvelles constructions sont autorisées ;
- La construction doit être adaptée à l'effet de surpression (20mbar), sous peine d'être refusée.

Dispositions particulières au secteur RTi 3 :

Dans le sous-secteur DI 1, sont interdits :

- L'implantation de locaux habités ou occupés par des tiers.

Dans le sous-secteur DI 2, sont interdits :

- Les établissements recevant du public (ERP) ;
- L'implantation d'immeubles de grande hauteur (IGH) ;
- La création de voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour ;
- La création de voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs.

Dispositions particulières au secteur RTi 4 :

Dans le sous-secteur SEI1 :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes sont possibles ;
- L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets ; la même précaution est observée pour les changements de destination.

Description des phénomènes dangereux (extrait du rapport de l'Inspection des Installations Classées / 8 mars 2013) : Explosion. Probabilité : Evènement probable (B).

Dispositions particulières au secteur RTi 5 :

Dans le sous-secteur SEI2 :

- Les nouvelles constructions sont autorisées ;
- La construction doit être adaptée à l'effet de surpression (50mbar), sous peine d'être refusée.

Description des phénomènes dangereux (extrait du rapport de l'Inspection des Installations Classées / 8 mars 2013) : UVCE suite à une rupture de ligne franche et suite à une rupture de ligne partielle. Probabilité : Evènement possible mais extrêmement peu probable (E).

Dispositions particulières au secteur RTi 6 :

Dans le sous-secteur SEI3 :

- Les nouvelles constructions sont autorisées.

Description des phénomènes dangereux (extrait du rapport de l'Inspection des Installations Classées / 8 mars 2013) : Jet enflammé suite à une rupture franche de la canalisation. Probabilité : Evènement possible mais extrêmement peu probable (E).

Dispositions particulières au secteur RTi 7 :

Dans le sous-secteur DI, sont interdits les constructions et aménagements suivants :

- toute habitation ;
- les immeubles occupés par des tiers ;
- les immeubles de grande hauteur (IGH) ;
- les établissements recevant du public (ERP) ;
- les voies de communication dont le débit est supérieur ou égal à 2000 véhicules par jour ;
- les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Dans le sous-secteur SEI1 :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes sont possibles ;
- L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets ; la même précaution est observée pour les changements de destination.

Dans le sous-secteur BV :

- Les nouvelles constructions sont autorisées ;
- La construction doit être adaptée à l'effet de surpression (20mbar), sous peine d'être refusée.

▪ **Risques liés aux sites pollués (ssp) :**

Ces risques ne concernent que le cœur métropolitain (Metz).

Au niveau du **site pollué rue Clotilde Aubertin (UBC, UYT)**, repéré par « SSP1 » en annexe du règlement, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol dans les cas suivants :

- dans le secteur Z1 : si elle peut être la cause ou l'origine d'intrusion physique ou chimique dans le sol pouvant nuire à la tenue du confinement, telle que : construction, plantation d'arbres de haute tige, etc... ; Toutefois, dans une bande de 5m à l'intérieur du périmètre de ce secteur, les plantations de haute tige peuvent être autorisées ;
- dans le secteur Z2 : si elle n'a pas reçu l'accord de l'Inspection des Installations Classées et de l'hydrogéologue et en l'absence de réalisation d'aménagements spéciaux pouvant être demandés lors de l'excavation des terres ; si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement ;
- dans le secteur Z3 : si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement.

En secteur Z1, Z2 et Z3, l'Inspection des Installations Classées doit être consultée préalablement à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

Au niveau du **site de l'ancien hôpital Bon Secours (UBE)**, repéré en annexe du règlement, sont interdits :

- Les aménagements qui induisent un contact direct des usagers avec les terrains en place. Les recouvrements inhérents sont aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine du projet ;
- Les canalisations d'eau potable non métalliques et non étanches à la perméation qui n'empêcheraient pas le transfert des impacts résiduels depuis les sols ;
- Toute intervention sur les piézomètres non nécessaires à la maintenance des ouvrages, à la réalisation de la surveillance ou au rebouchage des ouvrages. En cas de destruction accidentelle d'un piézomètre, ce dernier doit être remplacé par un ouvrage équivalent. La réfection de cet ouvrage sera à la charge du responsable de la destruction du piézomètre.
- La plantation de végétaux destinés à la consommation humaine ou animale (potager, arbres et arbustes fruitiers) est fortement déconseillée mais reste autorisée sous réserve de mettre en œuvre les mesures spécifiques suivantes :
 - La plantation d'arbres et arbustes fruitiers en pot ou toute autre mesure permettant d'éviter tout contact entre les végétaux et les terres impactées, ou à défaut réalisation d'une étude complémentaire spécifique au projet de plantations (vérification de la qualité des sols captés par les racines à l'emplacement souhaité et étude sanitaire associée) ;
 - Les potagers sont à implanter dans des zones disposant d'une épaisseur de terre végétale saine de 50 cm d'épaisseur minimum, sur géotextile ou dans des bacs surélevés isolés physiquement des terres en place ou tout autre dispositif équivalent permettant d'éviter tout contact entre les végétaux et les terres impactées, ou à défaut réalisation d'une étude complémentaire spécifique au projet de potagers

(vérification de la qualité des sols captés par les racines à l'emplacement souhaité et étude sanitaire associée).

- L'usage des eaux souterraines à des fins de consommation humaine ou animale directe ou indirecte, de distribution, d'usage agricole et d'irrigation de potagers ou vergers et d'activités récréatives est restreint de la manière suivante : tout projet d'utilisation des eaux souterraines au droit du site doit être soumis à une vérification préalable, puis périodique (à minima semestrielle) de l'adéquation entre la qualité de ces eaux et l'usage qu'il est prévu d'en faire. Ces études seront réalisées à la charge et sous la responsabilité de la personne à l'initiative de cette demande d'usage.
- Toute demande de changement d'usage ou de configuration (démolitions, nouvelles constructions,...) des terrains nécessitera au préalable et a minima, la réalisation aux frais et sous la responsabilité de la personne physique ou morale à l'origine d'une telle modification, d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la méthodologie nationale d'approche des sites et sols (potentiellement) pollués en vigueur.
- La réutilisation de terres issues des terrassements sur site sont autorisées sous recouvrement de surface (dalle béton, bitume, terres végétales ou graviers sur 0,25 m d'épaisseur), hors bâtiments, sous réserve que les teneurs soient inférieures aux teneurs maximales en composés organiques mesurées dans les sols du site (à savoir : HCT C10-C40 < 500 mg/kg ms – HAP < 50 mg/kg ms – BTEX < 6 mg/kg ms – COHV : non détectés – PCB < 1 mg/kg ms). Dans le cas contraire, les sols devront être évacués hors du site dans une installation de traitement et/ou stockage adaptée à leur qualité sauf si une étude sanitaire en démontre la compatibilité avec l'usage du site.

▪ Diques

La bande de précaution arrière digue sera transmise par les services de l'Etat dans le cadre de la révision des PPRi.

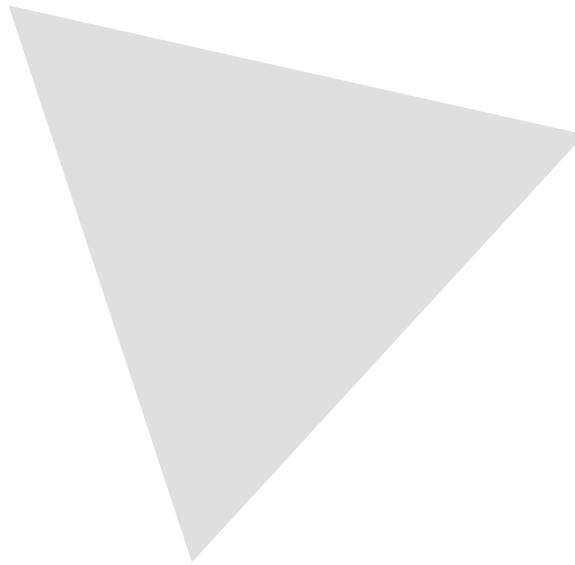
Périmètres de protection de captages d'eau

Plusieurs communes sont concernées par des « servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales » (AS1).

La réglementation afférente est inscrite au sein des arrêtés préfectoraux et déclarations d'utilité publique joints dans les Annexes du PLUi :

Nom du captage / source	Communes concernées	Arrêté
Aqueduc de GORZE	Ars-sur-Moselle / Gravelotte / Jussy / Longeville-lès-Metz / Sainte-Ruffine / Scy-Chazelles / Vaux / Vernéville	Arrêté inter préfectoral du 19/02/1981
Périmètres de protection autour du puits N° 0163-8X-025	Augny / Fey	Arrêté préfectoral du 16/10/2018
Captage Aéroport de FRESCATY	Moulins-lès-Metz	Arrêté préfectoral du 04/02/1981
Captage METZ SUD (captage de la ville de METZ)	Metz / Montigny-lès-Metz / Moulins-lès-Metz	Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 14/09/1979
Captages de la ville de Montigny-lès-Metz	Amanvillers / Châtel-Saint-Germain / Lessy / Lorry-lès-Metz / Saulny	Arrêté préfectoral n°87/AG /16334 du 03/06/1987, modifié le 27/06/1991
Captages de Lorry	Ils ne sont plus utilisés, mais l'arrêté n'est pas abrogé.	Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 22/09/1980
Captages de Maison-Rouge à Montigny-lès-Metz	Augny / Jussy / Montigny-lès-Metz / Moulins-lès-Metz / Vaux	Arrêté préfectoral du 18/01/1982
Périmètres de protection rapprochée et éloigné des sources de la Mécherie 1 et 2 de Ars-sur-Moselle, du forage de Lasolgne abandonnés	Ars-sur-Moselle / Gravelotte / Vaux	DUP par AP du 17.09.1986 toujours en vigueur (cf. courrier ARS du 05/02/2015)

Nom du captage / source	Communes concernées	Arrêté
Captages d'eau de la ville de Metz	La Maxe / Metz / Woippy	DUP par arrêté préfectoral du 09/02/1976, modifié le 21/02/1977
Périmètre de protection rapproché du forage de la Mance abandonné (forage à Rozérieulles et puits à Gravelotte)	Ars-sur-Moselle / Châtel-Saint-Germain / Gravelotte / Jussy / Rozérieulles / Vaux	DUP par arrêté préfectoral du 17/02/2003 toujours en vigueur (cf. courrier ARS du 29/05/2019)
Captages de Rozérieulles	Jussy / Rozérieulles	Arrêté préfectoral N° 86-AG/1-602 du 17/09/1986



Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Linéaires de protection du commerce et de l'artisanat

Le long des linéaires commerciaux figurant au règlement graphique, en façade des rez-de-chaussée des constructions existantes, le changement de destination en habitation des locaux occupés par du commerce, de l'artisanat, et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis des fenêtres du 1^{er} étage. La largeur maximale du percement de la vitrine devra s'aligner au dernier trumeau de chaque côté.

L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. La création de nouveaux logements par division de logements existants, par changement d'usage de surface de plancher ou par extension de constructions existantes n'est autorisée qu'à condition que ces nouveaux logements disposent d'une entrée distincte de l'entrée commerciale.

Mixité sociale

Dans les zones U et AU de la commune de **Longeville-lès-Metz** : pour tout projet conduisant à la création de plus de 10 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher de logements, au moins 50% des logements créés seront des logements sociaux.

Les secteurs d'OAP listés ci-après sont concernés par la prescription « mixité sociale » : en cas de réalisation d'un programme de logements, une part de ces logements de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux, dans les proportions indiquées :

- Ars-sur-Moselle, secteur du Temple de la Ferrée : 20%
- Ars-sur-Moselle, secteur à proximité de l'ancienne mine : 25%
- Ars-sur-Moselle, Cité Saint-Paul : 20%
- Ars-sur-Moselle, secteur Coteau Driand : 20%
- Marly, Les Alizés : 25%
- Marly, Sous les Vignes : 35%
- Marly, la Roseraie : 25%
- Montigny-lès-Metz, quartier Lizé : 19%
- Moulins-lès-Metz, secteur de la rue de la Poste : 20%
- Moulins-lès-Metz, secteur Moulins Sud : 20%
- Noisseville, Voie Romaine : 20%
- Peltre, rue Daubrée : 10%
- Peltre, Cœur de Village rue des Vignes : 10%
- Saint-Privat-la Montagne, Entrée Ouest : 10%
- Saint-Julien-lès-Metz, Grimont : 50%
- Saint-Julien-lès-Metz, la Sapinière : 50%
- Saulny, secteur Sud : 20%
- Vantoux, rue Saint-Julien Barbé Nord : 10%
- Vernéville, secteur Télégraphe : 20%

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Chaque article 4 du présent règlement recouvre les éléments réglementaires relatifs à la volumétrie et l'implantation des constructions :

- L'emprise au sol maximale des constructions ;
- La hauteur maximale des constructions ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions sur une même unité foncière.

Emprise au sol

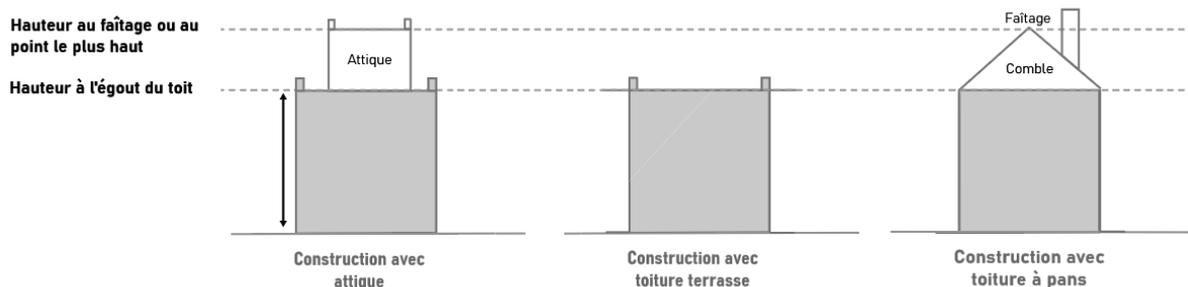
Voir lexicque et dispositions applicables à chaque zone.

Mode de calcul de la hauteur

Sauf indication contraire*, dans les dispositions particulières applicables aux différentes zones des trois plans de secteur, la hauteur maximale fait toujours référence à la mesure verticale comptée :

- Niveau bas : niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'égout de toiture (terrain naturel avant tout remaniement) ;
- Niveau haut :
 - égout de toiture lorsque la construction est dotée d'une toiture en pente. Lorsque le règlement fait mention d'une hauteur maximale à l'égout du toit, le niveau supérieur de la dalle haute est à prendre en compte dans le cas d'une toiture-terrasse. En l'absence de dalle haute, c'est le niveau supérieur du dessus de la charpente (bois ou métallique) qui est à prendre en compte. Une hauteur supplémentaire de 1,20 m maximum est autorisée pour la mise en place de l'acrotère. Quand il est fait mention de l'égout de toiture, cela ne comprend pas l'égout de toiture des lucarnes et chiens assis.
 - faîtage ou le point le plus haut de la construction.

Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les **éléments ponctuels** de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs, etc.



Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée (30% d'emprise au sol maximum de la construction existante) de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur est supérieure à la norme définie, sous réserve que la hauteur construite n'excède pas la hauteur initiale.

Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable (maximum 1,20 m) des gabarits est autorisé afin d'y réaliser un acrotère et de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

En cas de terrain en pente supérieure à 10%, le point de référence bas de la hauteur sera calculé au point médian de la construction.

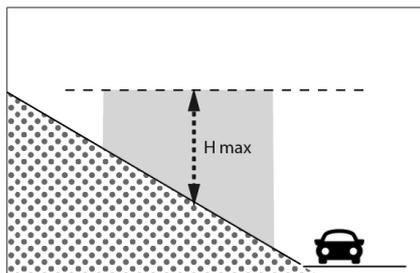
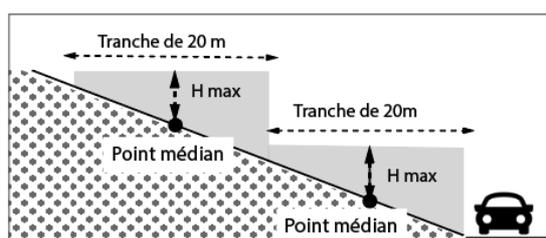


Illustration du point de référence : entre le niveau du terrain naturel **au point médian de la construction** et le niveau supérieur de la dalle haute d'une toiture-terrasse.

Lorsque le terrain naturel comprend une pente supérieure à 10 %, le point de référence bas de la hauteur est calculé au point médian de la construction. Si la longueur du bâtiment excède 20 m, celle-ci est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.



Les sous-sols très substantiellement enterrés par rapport au terrain naturel (au moins trois façades concernées, pour plus de la moitié de leur hauteur), non habitables, avec un ou des accès au(x) garage(s), ne sont pas comptabilisés comme étant le rez-de-chaussée pour le calcul du nombre de niveaux et de la hauteur des bâtiments.

Combles : pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé, sauf disposition différente dans le règlement de la zone.

** Pour les projets inclus au sein d'un Plan de Prévention des risques Inondations, il conviendra de se référer au règlement du PPR(i) qui fixe des dispositions particulières, notamment la cote du plancher du premier niveau aménageable, par rapport à la cote de référence.*

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques / Implantations par rapport aux limites séparatives

Prescriptions de marges de recul par rapport aux voies à grande circulation

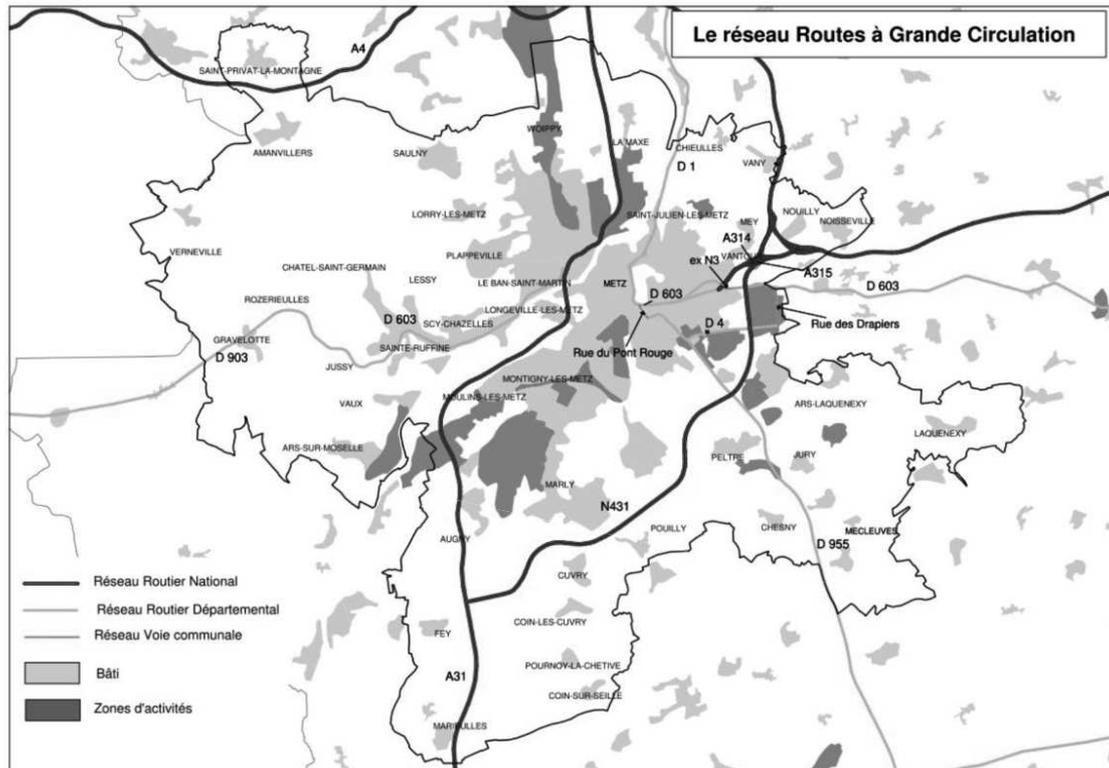
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Les voies concernées sont les suivantes (selon décret 2010-578 du 31/05/2010) :

Recul par rapport à l'axe	Voie concernée
100 m	A31
	A314
	A314G
	A315
	A315G
	A4
	A4G
75 m	RN431
	RD1
	RD4
	RD603
	RD903
	RD955
	Rue des Drapiers - Metz

Recul par rapport à l'axe	Voie concernée
	Rue du Pont Rouge - Metz
	Ex RN3 (voie rapide Est)

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



Prescriptions relatives à l'implantation des constructions dans le règlement graphique

Le règlement graphique distingue deux types de prescriptions relatives à l'implantation des constructions :

- La marge de recul minimale des immeubles indique que les constructions doivent s'implanter avec le recul dont la distance minimale est indiquée sur le plan. — Marge de recul minimale
- L'implantation obligatoire des immeubles à l'alignement indique que les constructions doivent s'implanter strictement sur la ligne dessinée au plan. — Implantation obligatoire des immeubles

Application de la règle de bande de constructibilité dans le Cœur Métropolitain

Lorsqu'il est fait mention d'une règle de constructibilité dans une bande à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue aux articles 4.3 du règlement écrit du Cœur métropolitain, cette bande s'applique à partir de l'alignement des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Règle alternative : éléments admis à l'intérieur des marges de recul prescrites au règlement écrit ou graphique / saillies et traitements en creux autorisés par rapport aux limites d'implantation ou alignement

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension de constructions existantes, lorsque cela n'est pas précisé dans le règlement applicable à chaque zone ou par une autre règle des « Dispositions générales », les éléments suivants, notamment ceux faisant partie d'une façade (sur rue, sur limite séparative), pourront être autorisés pour des raisons d'harmonie avec les constructions avoisinantes, de fonctionnalité de la construction et d'organisation de l'unité foncière :

Cœur métropolitain :

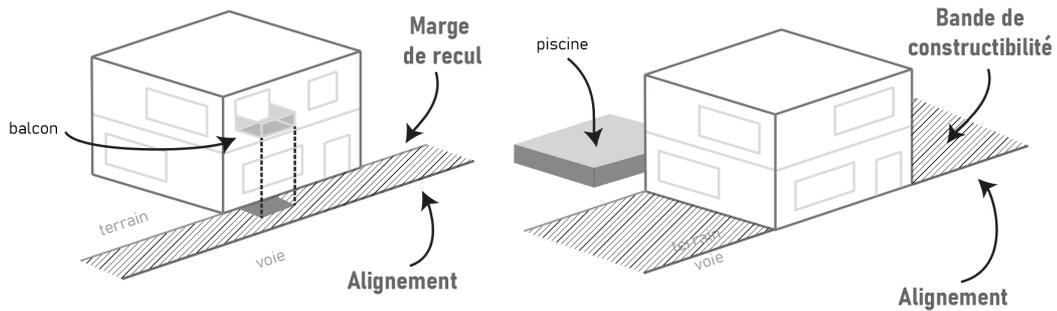
A l'intérieur des marges de recul / débords par rapport à la limite d'implantation ou d'alignement (débord sur l'espace privé)	Au-delà des bandes de constructibilité	A l'intérieur des marges de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives de l'unité foncière du projet
Marquises	Marquises	Débords de moins d'1 mètre en saillie (marquises, garde-corps, auvents, balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures), à condition que ceux-ci restent ponctuels
Garde-corps	Garde-corps	
Auvents	Auvents	
Balcons et oriels, à partir d'une hauteur de 3 mètres et dans une limite de 1,50 mètre maximum en saillie sur l'espace privé, à condition que ceux-ci restent ponctuels	Balcons et oriels, à partir d'une hauteur de 3 mètres et dans une limite de 1,50 mètre maximum en saillie, à condition que ceux-ci restent ponctuels	
Eléments de décor architecturaux et débords de toitures	Eléments de décor architecturaux et débords de toitures	Eléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature
Eléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature	Eléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature	
Edicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux, ...).	Edicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux, ...).	Edicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux, ...).
Pour les constructions existantes : Dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur n'excédant pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu des façades	Pour les constructions existantes : Dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur n'excédant pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu des façades	Pour les constructions existantes : Dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur n'excédant pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu des façades
Dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,60 mètre	Dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,60 mètre	Tous les éléments de construction ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur
	Piscines non couvertes	
	Abris de jardin	Annexes
Tout élément (escalier, balcon, etc.) d'une construction existante peut faire l'objet d'une réfection ou d'une extension limitée	Tout élément (escalier, balcon, etc.) d'une construction existante peut faire l'objet d'une réfection ou d'une extension limitée	Tout élément (escalier, balcon, etc.) d'une construction existante peut faire l'objet d'une réfection ou d'une extension limitée

Les hauteurs se mesurent du terrain naturel en tout point de l'emprise de la projection de l'élément réglementé.

Noyau urbain et couronne métropolitaine :

A l'intérieur des marges de recul / débords par rapport à la limite d'implantation ou d'alignement		A l'intérieur des marges de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives de l'unité foncière du projet
Débord sur l'espace privé	Débord sur l'espace public (sous réserve du respect des règles d'accessibilité de la voirie et des espaces publics et d'une bonne insertion architecturale)	
Marquises	Marquises	Débords de moins d'1 mètre en saillie (marquises, garde-corps, auvents, balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures), à condition que ceux-ci restent ponctuels
Garde-corps	Garde-corps	
Auvents		
Balcons et oriels, à partir d'une hauteur de 3 mètres et dans une limite de 1,50 mètre maximum en saillie sur l'espace privé, à condition que ceux-ci restent ponctuels	Balcons et oriels, à partir d'une hauteur de 3 mètres et dans une limite de 0,80 mètre maximum en saillie sur l'espace public, à condition que ceux-ci restent ponctuels	
Eléments de décor architecturaux et débords de toitures	Eléments de décor architecturaux et débords de toitures	
Eléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature	Eléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature	Eléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature
Edicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux, ...).	Edicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux, ...).	Edicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux, ...).
Pour les constructions existantes : Dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur n'excédant pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu des façades	Pour les constructions existantes : Dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur n'excédant pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu des façades	Pour les constructions existantes : Dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur n'excédant pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu des façades
Escaliers limités à 0,60 mètre de hauteur		Tous les éléments de construction ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur
Dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,60 mètre		
		Annexes
Tout élément (escalier, balcon, etc.) d'une construction existante peut faire l'objet d'une réfection ou d'une extension limitée		Tout élément (escalier, balcon, etc.) d'une construction existante peut faire l'objet d'une réfection ou d'une extension limitée

Les hauteurs se mesurent du terrain naturel en tout point de l'emprise de la projection de l'élément réglementé.



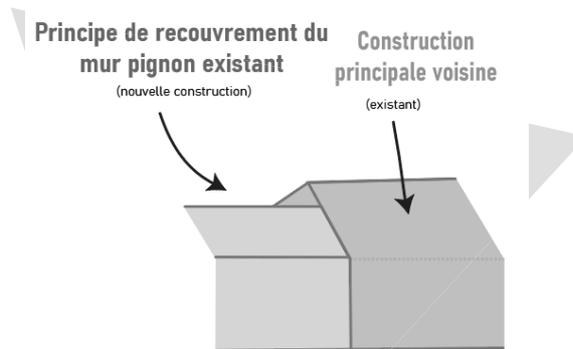
Exemples d'éléments admis au-devant de la marge de recul ou à l'arrière de la bande de constructibilité

Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

Les piscines doivent être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle ; la plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

Implantation en limite séparative avec mur pignon

Lorsque le recouvrement d'un mur pignon est proposé par le règlement, ce recouvrement devra permettre d'assurer une continuité bâtie sur la rue, en respectant les volumes des constructions voisines. Dans tous les cas, la nouvelle construction ne pourra pas être inférieure ou supérieure de plus d'un niveau vis-à-vis de la construction sur laquelle elle s'accôle.



Implantation des constructions sur une même unité foncière

Voir dispositions applicables à chaque zone.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins existants et autorisés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les

économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère au territoire.

Eléments techniques

L'implantation en façade sur rue ou en toiture sur rue, de systèmes de climatisation, de pompes à chaleur ou d'installations techniques diverses, à l'exclusion des panneaux solaires ou photovoltaïques, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales, ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Intégration du projet sur le terrain - adaptation au terrain naturel

Empreinte du projet de la construction ou de l'aménagement

Les déblais et remblais sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées par le règlement de la zone.

Les déblais et remblais qui, par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'un cours d'eau ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage sont interdits.

Adaptation au sol de la construction

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et limiter les mouvements artificiels des sols. La dalle basse de l'entrée principale des constructions ne doit donc pas se situer à plus de 0.50 mètre au-dessus ou en-dessous du niveau du terrain naturel.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dès lors que le relief représente une contrainte avérée (en cas de terrain en pente supérieure à 10%).

Aménagement des abords

Les déblais et remblais sont autorisés sur une hauteur maximale de 1 mètre (en +, ou en -), cette hauteur sera mesurée entre le terrain naturel et le terrain fini. Dans le **Cœur métropolitain**, les déblais et remblais pourront avoir une hauteur plus élevée, s'ils sont liés à un permis de construire ou à une construction autorisée.

Et, en cas de remblais : une zone tampon d'au moins 1 mètre comptée depuis la limite séparative, doit être préservée au niveau du terrain naturel. A défaut de respecter cette zone tampon, un mur de soutènement est autorisé. La hauteur des remblais ne peut dépasser la hauteur des murs de soutènement qui les soutiennent, et doit ensuite respecter un replat d'au moins 1 mètre depuis le mur de soutènement.

En cas de déblais : le projet sera autorisé uniquement si la stabilité des terres situées en amont est assurée par un talutage (maximum 50% de pente) ou un mur de soutènement.

Caractéristiques architecturales des façades

Sauf indication différente dans les dispositions particulières de la zone, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines et les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Les caissons des volets roulants ne devront pas être visibles depuis la rue.

Les couleurs vives et/ou criardes ou contrastant trop avec le style environnant dominant en façade et toitures, sont interdites, sauf pour les menuiseries.

La mise en peinture des éléments en pierre (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angles, etc.) est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, moellons, briques creuses, carreau de plâtre...) est interdit.

Dans le Cœur métropolitain :

- L'isolation par l'intérieur pourra être imposée, afin de préserver l'architecture des façades.
- La définition volumétrique et architecturale des façades et des toitures doit s'intégrer à la composition de la rue et/ou du secteur. En outre, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines, pour cette raison il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées à l'article 4.2 du règlement des zones.
- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnants et tenir compte du caractère patrimonial de la zone. Les éléments architecturaux ou de modénature des maisons anciennes ou caractéristiques tels que : croupes, balcons bois, volets pleins à battants, etc... doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- Les tablettes et encadrements de fenêtres devront être dans le ton de la façade ou bien dans un ton en harmonie avec la façade.
- Les teintes d'enduit de façade blanc pur, blanc lumière et gris sont inadaptés au contexte de la Ville de Metz. Il convient de s'orienter vers des teintes présentes dans la Ville de Metz, telles que : pierre claire, beige doré, jaune, ocre, crème... Des teintes différentes peuvent être autorisées de manière exceptionnelle dans le cadre de projets démontrant d'un parti pris architectural contemporain ou d'ampleur.

Annexes et extensions

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent avoir l'aspect d'au moins l'un des matériaux utilisés sur la construction principale.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

Les abris de jardins doivent être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit.

Dans le **Cœur métropolitain**, les murs et les toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux qualitatifs en harmonie avec le bâtiment principal.

Ouvertures en toiture (fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit)

Les lucarnes et les terrasses de toit ne sont autorisées qu'à condition que leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes soient compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.

La surface occupée par l'ensemble des ouvertures (fenêtres de toit, lucarnes, terrasses de toit) ne pourra pas dépasser un tiers de la surface du pan de toit sur lequel elles se trouvent. Le positionnement des ouvertures en toiture devra se faire en cohérence avec la composition de la façade et en particulier le rythme de ses ouvertures.

Le volume des lucarnes devra être justement proportionné par rapport à la surface et à la forme de la toiture.

Pour les lucarnes et terrasses de toit, la surface occupée correspond à la surface projetée (projection sur un plan horizontal).

Les fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit seront implantées à une distance minimum de 0,50 mètre :

- par rapport au nu de la façade,
- par rapport aux bords du pan de toit sur lequel elles se trouvent,
- les unes par rapport aux autres sur un même pan de toit.

Les fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit peuvent être implantées à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des articles 4.4 « Implantations par rapport aux limites séparatives ».

Dans le cas où les ouvertures en toiture (fenêtres de toit, lucarnes, terrasses de toit) sont équipées d'un ouvrage de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (gouttière, ...), celui-ci ne sera pas pris en compte dans le calcul de

la hauteur à l'égout du toit, ni dans le calcul concernant le retrait obligatoire vis-à-vis des limites séparatives en fonction de la hauteur de la construction.

Clôtures

Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

Les murs anciens existants possédant une valeur patrimoniale seront restaurés à l'identique. Leur prolongement est autorisé selon les mêmes caractéristiques (matériaux employés, hauteurs). Les clôtures anciennes constituées de murs bahuts surmontés de grilles seront également préservées, restaurées et pourront être prolongées.

Les règles de hauteurs relatives aux clôtures s'appliquent à partir du terrain naturel, hors mur de soutènement.

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain. La pose en escalier, en utilisant des redans, est à éviter. Néanmoins, lorsque l'inclinaison de la la pente ne permet pas une pose régulière de la clôture, les redans sont autorisés mais ils doivent être limités.

Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons devront être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

Plan des clôtures :

Les règles relatives à la hauteur et/ou l'aspect des clôtures sont inscrites au sein des dispositions applicables à chaque zone. Des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou sur limites séparatives, particulières à certains secteurs du territoire, sont inscrites sur un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique. Il s'agit de :

- Dérogation 1 (règle alternative pour les clôtures sur rue et emprise publique) : des clôtures occultantes et végétalisées d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisées.
- Dérogation 2 (règle alternative pour les clôtures sur rue et emprise publique) : des clôtures occultantes d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sont autorisées, à l'exception des matériaux d'aspect plastique et des bâches brise-vue qui sont interdits.
- Dérogation 3 (règle alternative pour les clôtures sur rue et emprise publique) : les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, doivent s'implanter dans le prolongement de la façade (recul obligatoire).
- Dérogation 4 (règle alternative pour les clôtures en limites séparatives) : des clôtures occultantes d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisées, à l'exception des matériaux d'aspect plastique et des bâches brise-vue qui sont interdits.

Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repéré sur le règlement graphique, est interdite (liste en annexe du règlement), sauf dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un arrêté de péril. Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Tout projet de rénovation et/ou de modification doit respecter l'aspect originel du bâtiment qu'il s'agisse des pentes et des pans de toiture, des façades ou de l'aspect des matériaux utilisés.

L'isolation par l'intérieur sera privilégiée, afin de préserver l'architecture des façades. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les façades principales, et sera autorisée en pignon ou sur les façades secondaires si elle permet une mise en valeur de la construction.

Les bardages en PVC ou en matériaux composites sont interdits.

Patrimoine naturel et paysager

Trame / figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
	<p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p> <p>Zones humides</p>	<p>Conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, et sauf exceptions mentionnées à l'article R421-23-2, les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; • tout exhaussement et affouillement de sol ; • tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; • tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; • les aménagements et travaux visant la restauration des zones humides ; • l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment ; • le réaménagement et l'adaptation de cheminements existants ; • dans le secteur NAe 2-1, les locaux et aménagements techniques et industriels des administrations publiques et assimilés concourant à la production d'énergie renouvelable, à condition de prendre en compte d'une part la sensibilité des milieux naturels existants, et d'autre part, de prévoir la réversibilité des installations et du site à l'issue de l'exploitation. <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p>
	<p>Espaces Boisés Classés (EBC)</p>	<p>Conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, et sauf exceptions mentionnées à l'article R421-23-2, les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.</p> <p>Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.</p>
	<p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p> <p>Trame aquatique : mares, étangs, cours d'eau</p>	<p>Conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, et sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2, les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>En vue de préserver les milieux connexes des éléments de trame bleue, toute construction et tout mur de clôture sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à une distance inférieure à 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau et des étangs. Cette distance est de 10 mètres dans les communes du PNR de Lorraine (Ars-sur-Moselle, Gravelotte et Vaux) ; • à une distance inférieure à 2 mètres du haut de la berge des mares.

Trame / figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
		<p>Cette disposition ne concerne pas les travaux, constructions et installations nécessaires à la gestion des voies navigables.</p> <p>Par ailleurs, la végétation existante au sein des espaces identifiés devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Sont autorisés, sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements de voiries et de cheminements, y compris les espaces de stationnement, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition qu'ils soient perméables ; • les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue ; • l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.
	<p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p> <p>Continuités écologiques des milieux forestiers</p>	<p><i>Conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, et sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2, les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable.</i></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute construction et toute imperméabilisation à l'intérieur de ces espaces délimités au règlement graphique qui constituent les continuités écologiques ; • tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue, sauf en cas de réimplantation de vignes dans le périmètre AOC (cf. carte en annexe du règlement), sous réserve d'obtenir les différentes autorisations environnementales nécessaires (défrichement, étude d'impact, etc.) ; • les clôtures, sauf en cas de réimplantation de vignes dans le périmètre AOC (cf. carte en annexe du règlement). <p>Sont autorisés, sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abris à animaux, dans une limite de 9 m² d'emprise au sol et d'un seul abri par unité foncière. Ces constructions devront s'inscrire dans la végétation et leur aspect extérieur ne devra pas porter préjudice au caractère naturel du site ; • les aménagements de voiries et de cheminements, y compris les espaces de stationnement, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition qu'ils soient perméables ; • les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue ; • l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment ; • la réimplantation de vignes dans le périmètre AOC (cf. carte en annexe du règlement), sous réserve d'obtenir les différentes autorisations environnementales nécessaires (défrichement, étude d'impact, etc.).

Trame / figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
	<p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p> <p>Continuités écologiques des milieux ouverts</p>	<p><i>Conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, et sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2, les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable.</i></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute construction et toute imperméabilisation à l'intérieur de ces espaces délimités au règlement graphique qui constituent les continuités écologiques ; • tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue, sauf en cas de réimplantation de vignes dans le périmètre AOC (cf. carte en annexe du règlement), et/ou en cas d'implantation d'une activité maraîchère, arboricole ou pastorale dans le périmètre du PAEN (cf. carte en annexe du règlement). <p>Sont autorisés, sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abris à animaux dans une limite de 60m² d'emprise au sol et d'un seul abri par unité foncière. Ces constructions devront s'inscrire dans la végétation et leur aspect extérieur ne devra pas porter préjudice au caractère naturel du site ; • les clôtures, dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune ; • les aménagements de voiries et de cheminements, ainsi que les espaces de stationnement, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition qu'ils soient perméables ; • les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue ; • l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.
	<p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p> <p>Arbres remarquables</p>	<p><i>Conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, et sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2, les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable.</i></p> <p>La coupe d'un arbre remarquable identifié sur le règlement graphique est interdite dès lors que la nécessité sanitaire n'est pas avérée.</p>
	<p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p> <p>Haies et alignements d'arbres</p>	<p><i>Conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, et sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2, les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable.</i></p> <p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>En cas d'abattage, les arbres doivent impérativement être remplacés en nombre équivalent ou supérieur, et, dans la mesure du possible, dans le même alignement, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas d'état sanitaire ou mécanique présentant un danger ;

Trame / figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
		<ul style="list-style-type: none"> • lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures ; • lorsque cela est nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements. <p>Dans ces différents cas de figure, les différentes procédures à suivre sont précisées dans le décret n°2023-384 du 19 mai 2023.</p>
	<p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p> <p>Espaces paysagers à préserver ou à planter (bois, parcs et jardins)</p>	<p><i>Conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, et sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2, les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable.</i></p> <p>Toute nouvelle construction est interdite dans les espaces paysagers à préserver définis au règlement graphique. L'adaptation, la réfection et l'extension limitée (dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLUi) des constructions existantes sont autorisées. Les installations liées à des équipements publics, les aménagements de voiries et de cheminements, ainsi que les espaces de stationnement, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, sont autorisés à condition qu'ils soient perméables.</p> <p>Dans ces espaces, la végétation existante doit être conservée. En cas d'abattage, les arbres doivent impérativement être remplacés en nombre équivalent ou supérieur.</p>
	<p>Cœur métropolitain :</p> <p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p> <p>Cœurs d'îlot</p>	<p><i>Conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, et sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2, les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable.</i></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction et toute nouvelle imperméabilisation à l'intérieur des secteurs de cœur d'îlot, indiqués au règlement graphique. <p>Sont autorisés sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seuls peuvent y être implantés des abris de jardin, dans une limite de 9 m² d'emprise au sol et d'un seul abri par unité foncière. Ces constructions devront s'inscrire dans la végétation et leur aspect extérieur ne devra pas porter préjudice au caractère naturel du site. • Les clôtures, dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune.

Nota : Pour tous travaux de terrassement situés dans un rayon de moins de 10 mètres de l'axe de l'arbre remarquable, il est recommandé de consulter le pôle Parcs, Jardins et Espaces Naturels (pour la ville de Metz) ou le service en charge des espaces verts de la commune.

Performances énergétiques et environnementales
Non réglementé.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces de pleine terre doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- leur revêtement est perméable ;
- leur profondeur est d'au minimum 2,30 mètres à compter de la surface, elles ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- elles peuvent recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre (sauf dispositions particulières prévues au règlement écrit). Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter de constructions en sous-sol, à l'exception des dispositifs géothermiques et des cuves de récupération des eaux de pluie.

Nombre d'arbres exigés

Les règles de plantation d'arbres s'entendent :

- De manière cumulative : le nombre d'arbres imposé sur les surfaces de stationnement s'ajoute au nombre d'arbres imposés sur les espaces libres de toute construction ;
- De manière globale : si des arbres existants ayant au moins les mêmes caractéristiques de taille et de force que ceux exigés sont conservés sur une parcelle, ils entrent dans le compte des arbres exigés ;
- A l'exclusion des arbres potentiellement présents dans les clôtures végétalisées.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement (Cœur métropolitain)

Le présent article a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol. Les dispositions qu'elle contient sont également applicables lors de tout changement de destination de locaux.

Toutefois, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

1. Stationnement automobile

1.1. Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations. Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places induites par une tranche entière. En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations, les places sont calculées destination par destination. En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du champ d'application de cette grille. La réponse à leurs besoins respectifs en matière de stationnement sera évaluée au cas par cas en tenant compte de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.

Nonobstant les dispositions du présent article :

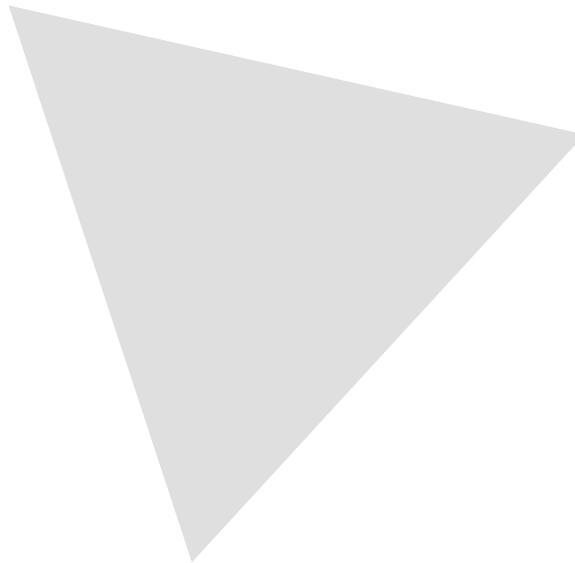
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définies par le code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies par le code de la construction et de l'habitation).
- Pour tout projet implanté sur une unité foncière comprise entièrement ou en partie dans un rayon de 500 mètres autour des gares et des axes de transport collectif en site propre (cf. plan en annexe du règlement du PLUi) :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définies par le code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies par le code de la construction et de l'habitation).
- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de toute autre catégorie de logements.

Deux zones sont distinguées : la zone "Centre" cartographiée ci-après, et la zone "Hors centre" qui intéresse le reste du territoire communal couvert par le PLUi. Il est à noter que des dispositions particulières sont également définies pour certains secteurs de projet.

Dans la zone "Centre", la réhabilitation de locaux destinés à l'habitation n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des places de stationnement, dans la limite de la surface de plancher initiale. Le changement de destination de surfaces inférieures à 40 m² de surface de plancher vers la sous-destination « logement » n'est pas soumis à l'obligation de réaliser des places de stationnement. Les extensions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ne sont soumises à l'obligation de réaliser des places de stationnement. En revanche, les extensions d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher, ainsi que les opérations de reconstruction et de rénovation de toute nature, sont soumises à l'obligation de réaliser des places de stationnement. La rénovation étant définie comme une remise à neuf totale du bâtiment touchant aux structures porteuses et/ou modifiant le volume de la construction.

Dans la zone "Hors centre", pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessus, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs, à raison d'une place par tranche de cinq logements. Le changement de destination de surfaces inférieures à 40 m² de surface de plancher vers la sous-destination « logement » n'est pas soumis à l'obligation de réaliser des places de stationnement.



Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés dans le cœur métropolitain (Metz)

Cette grille ne s'applique pas aux zones ou secteurs pour lesquels il est fait la mention « non réglementé » dans le règlement propre à la zone.

Normes minimales 						
Destinations	Sous-destinations	CENTRE	HORS CENTRE et zone 2AUC2	Dispositions particulières pour certaines zones		
				Zones UCb1, UMs, 1AUC3	Zones UT, UYt2, 1AUC2, 1AUXT	Zone 1AU7***
Habitation	LOGEMENTS					
	Logements collectifs					
	- 1 pièce	0,8	1	1	1	0,6
	- 2 à 3 pièces	1,2	1,5	1,2	1,5	0,7
	- 4 à 5 pièces	1,4	2	1,5	2	0,9
	- 6 pièces et plus	1,7	2,5	2	2,5	1,2
Maisons individuelles						
- ≤ 115 m ² de surface de plancher	1	2	2	2	2	
- > 115 m ² de surface de plancher	2	2	2	2	2	
	HEBERGEMENT					
Résidence étudiante : par unité d'hébergement*	0,5	1	0,5	0,8	0,5	
Résidence pour personnes âgées : par unité d'hébergement *	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	
Commerce et activités de service	ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL					
	- Surface de vente ≤ 50 m ²	0	0	0	0	0
	- Surface de vente > 50 m ² et ≤ 100 m ²	1	1	1	1	1
	- Surface de vente > 100 m ² et ≤ 12 000 m ² , et par tranche de 100 m ²	4	5	5	5	5
	- Ensemble commercial** dont la surface de vente est > 12 000 m ²	-	600	600	600	600
	HÔTELS					
	Hôtel : pour une chambre	0,2	1	0,2	1	0,2
Résidence hôtelière : par unité d'hébergement*	0,5	1	0,5	1	0,5	

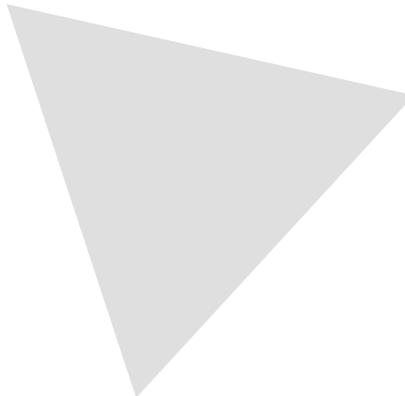
Normes minimales 						
Destinations	Sous-destinations	CENTRE	HORS CENTRE et zone 2AUC2	Dispositions particulières pour certaines zones		
				Zones UCb1, UMs, 1AUC3	Zones UT, UYt2, 1AUC2, 1AUXT	Zone 1AU7***
	RESTAURATION - Restaurant dont la surface de salle à manger est < à 50 m ² - Restaurant dont la surface de salle à manger est > à 50 m ² : par tranche de 10 m ² au-dessus de 50 m ²	0 0,5	0 1	0 0,5	0 1	0 0,5
	ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE Cas général : par tranche de 40 m ² de surface de plancher Application du PDU - bureaux situés à moins de 200 mètres d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situés à moins de 400 mètres d'une gare desservie par les TER : - par tranche de 80 m ² de surface de plancher - par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 1 -	1 - 1	1 1 -	1 - 1	1 1 -
	INDUSTRIE - par tranche de 80m ² de surface de plancher	1	1	1	1	1
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	ENTREPÔT - par tranche de 200m ² de surface de plancher	1	1	1	1	1
	BUREAUX Cas général : par tranche de 40 m ² de surface de plancher Application du PDU - bureaux situés à moins de 200 m d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situés à moins de 400 m d'une gare desservie par les TER : - par tranche de 80 m ² de surface de plancher - par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 1 -	1 - 1	1 1 -	1 - 1	1 1 -

**Le terme « unité d'hébergement » est limité aux chambres, studios et 2 pièces, la grille de stationnement des logements s'appliquant aux unités plus grandes.*

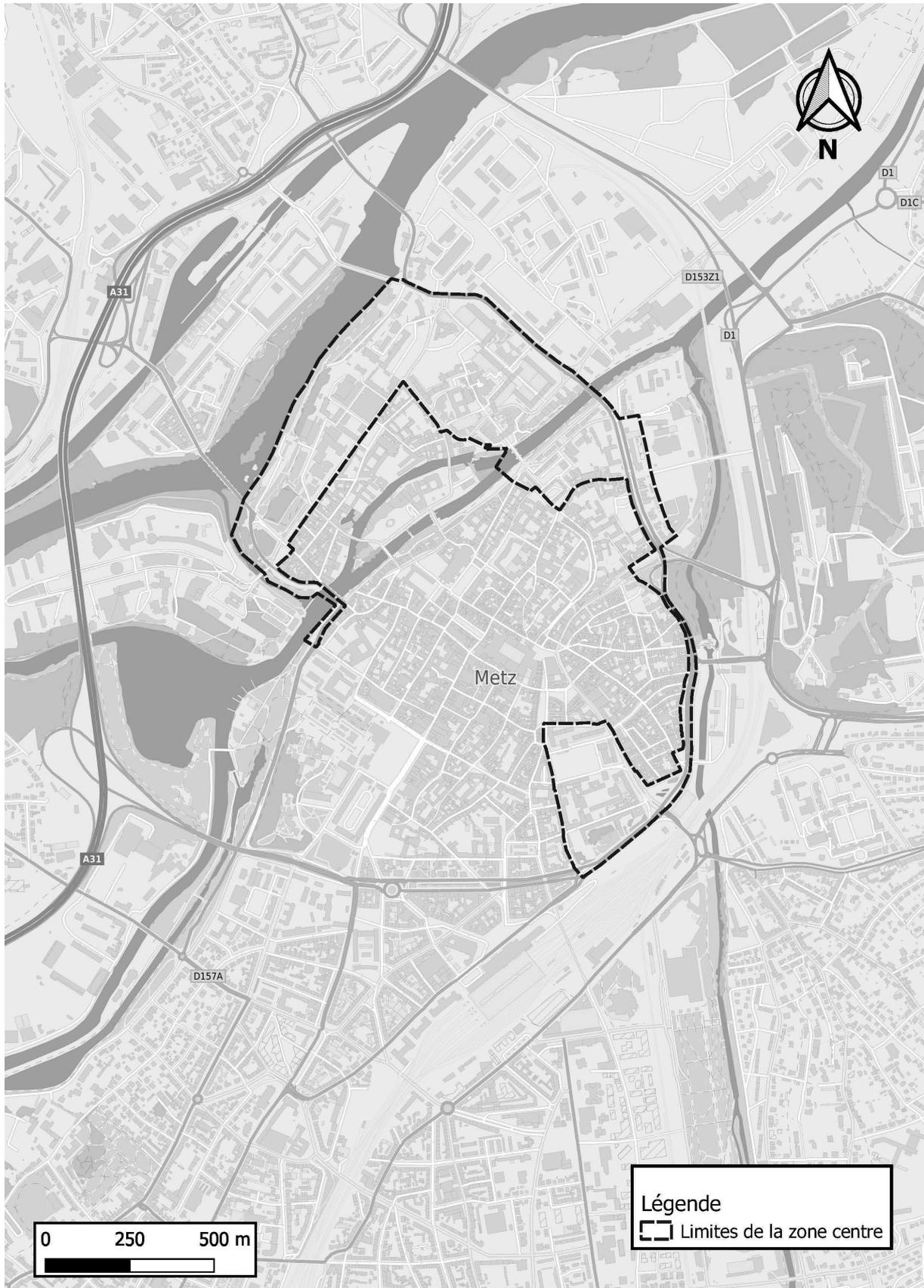
La collectivité se réserve la possibilité d'exiger des places supplémentaires dans le cas de projets ne répondant pas aux caractéristiques habituelles des logements ordinaires.

*** Un ensemble commercial est un ensemble immobilier constitué de commerces et de services. Ainsi, dans le cadre d'un ensemble commercial, ce sont les ratios qui s'appliquent sur la surface de vente totale de l'ensemble commercial concerné, quelles que soient les caractéristiques des commerces et services qui le composent. En cas d'extension de l'ensemble commercial, la surface totale de l'ensemble commercial, et pas seulement celle de l'extension, devra être prise en compte dans le calcul des places de stationnement. Les restaurants, même compris dans un ensemble commercial, devront respecter les ratios qui s'appliquent à la restauration dans la grille de stationnement.*

**** Le nombre total de places de stationnement exigé pour une opération (ou un projet de construction) est limité. Après application de toutes les dispositions en vigueur permettant de pondérer les obligations en la matière, il ne peut, en moyenne, être exigé plus de 0,8 place de stationnement par logement. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » est calculé séparément.*



**Cœur Métropolitain : Délimitation de la zone CENTRE pour l'application des normes de places de stationnement
(périmètre hors Site Patrimonial Remarquable)**



1.2 Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération. Dans la zone « hors centre », dans le cas d'opérations groupées et de lotissement, les « places banalisées permettant l'accueil des visiteurs » visées au 1.1 pourront être prévues dans l'emprise des voies et espaces publics destinés à être intégrés au domaine public. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones UCb1, UR1, 1AU6, 1AU6a, 1AU7, 1AU8, 1AU8a, 1AU10.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 1.3 doivent être utilisées.

1.3 Impossibilité de réaliser les aires de stationnement dans les conditions prévues aux paragraphes précédents.

Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 1.2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1.1., il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Les solutions de remplacement

Conformément au code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans l'environnement immédiat.

L'environnement immédiat est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, le permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation ou la décision prise sur la déclaration préalable qui y est relative sera requise.

Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé* situé à proximité de l'opération.

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Les places acquises par ce biais ne doivent pas avoir déjà été comptabilisées par un autre bâtiment soumis à permis de construire.

La mutualisation des stationnements, au sein d'une opération ou pour des opérations voisines, est possible à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 500 mètres (entre les deux unités foncières), et uniquement entre des places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations.

Cette mutualisation permet de réduire les besoins en places de stationnement, en prenant comme contrainte le nombre de places correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de stationnement suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement. La mutualisation des stationnements ne sera prise en compte que sur la moitié des besoins identifiés suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public ou privé* de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

La concession prévue au Code de l'Urbanisme est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

**L'expression « parc privé » correspond dans tous les cas à un parking ouvert au public.*

Végétalisation

Lorsque la végétalisation des stationnements est demandée par les articles n°6 de chaque zone, les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

2. Nombre de places à réaliser pour les vélos

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage autre que d'habitation :

- Pour toute opération destinée à recevoir un large public et en particulier pour les constructions de commerces, d'enseignement, d'équipement de santé, sportifs ou culturels, d'une surface atteignant 2 000 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m², permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2 500 m² de surface de plancher. L'obligation d'abriter les aires de stationnement pour vélos ne s'applique pas sur les places accessibles au public, qu'elles soient publiques ou privées.
- Pour les constructions neuves à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'aire de stationnement pour vélos dont la surface correspond à 1,5% de la surface de plancher de la construction.

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage d'habitation :

Pour toute opération comprenant plus de 3 logements, un ou plusieurs espaces de stationnement vélos doivent être prévu, à raison d'une surface de 1 m² par logement. Au moins un de ces espaces doit être couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface minimum de 5 m². Pour le stationnement hors espace couvert, fermé et sécurisé, il sera situé préférentiellement à proximité des entrées et sorties de l'opération.

Toutefois, lorsque la configuration de l'unité foncière ou des raisons d'ordre architectural empêchent la réalisation d'un espace couvert, fermé et sécurisé pour les vélos, en particulier dans les opérations de réhabilitation ou de restauration d'immeubles existants à la date d'approbation du PLUi, il pourra ne pas être fait application de cette règle.

Article 7 bis – Obligations en matière de stationnement (Noyau urbain et couronne métropolitaine)

Modalités d'application des normes de stationnement

Véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation,
- Pour la destination habitation, les extensions ne créant pas de nouveau logement. Les annexes ne sont pas concernées par les obligations en matière de stationnement.

Nota :

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le présent document doit, lorsque le résultat n'est pas un nombre entier, être arrondi à l'entier supérieur.

Dans le cas de la division d'un bâtiment en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour tous les logements créés par la division.

Exceptions

En cas d'impossibilité* d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération. La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 300 mètres environ. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation d'urbanisme adéquate sera requise.
- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

* *Il s'agit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques (tenant par exemple à la nature du sous-sol : pente excessive, présence de vestiges archéologiques, etc.).*

Mutualisation du stationnement :

La mutualisation des stationnements, au sein d'une opération ou pour des opérations voisines, est possible à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 300 mètres (au sein d'une même unité foncière ou entre les deux unités foncières), et uniquement entre des places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations.

Cette mutualisation permet de réduire les besoins en places de stationnement, en prenant comme contrainte le nombre de places correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de stationnement suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

La mutualisation des stationnements ne sera prise en compte que sur la moitié des besoins identifiés suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 					
		Noyau urbain			Couronne métropolitaine		
Exploitation agricole et forestière		A déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.					
		Dans les périmètres de transport en commun*	Centre (zones UAA, UAF, UAP, UAR)	Hors centre (autres zones)	Dans les périmètres de transport en commun*	Centre (zones UAA, UAF, UAP, UAR)	Hors centre (autres zones)
Habitation	Logement	Aucune place exigée	1 place par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher, dans la limite de 1 place maximum exigible par logement. <i>Exemples :</i> SDP de 35 m ² : aucune place exigée SDP de 47 m ² : 1 place exigée SDP de 100 m ² avec création de 3 logements : 2 places exigées SDP de 100 m ² avec création d'un seul logement : 1 place exigée	1 place par tranche entamée de 45 m ² de surface de plancher, dans la limite de 2 places maximum exigibles par logement. <i>Exemples :</i> SDP de 35 m ² : 1 place exigée SDP de 47 m ² : 2 places exigées SDP de 100 m ² avec création de 3 logements : 3 places exigées SDP de 100 m ² avec création d'un seul logement : 2 places exigées	1 place par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher, dans la limite de 1 place maximum exigible par logement. <i>Exemples :</i> SDP de 35 m ² : aucune place exigée SDP de 47 m ² : 1 place exigée SDP de 100 m ² avec création de 3 logements : 2 places exigées SDP de 100 m ² avec création d'un seul logement : 1 place exigée	1 place par tranche entamée de 45 m ² de surface de plancher, dans la limite de 2 places maximum exigibles par logement. <i>Exemples :</i> SDP de 35 m ² : 1 place exigée SDP de 47 m ² : 2 places exigées SDP de 100 m ² avec création de 3 logements : 3 places exigées SDP de 100 m ² avec création d'un seul logement : 2 places exigées	1 place par tranche entamée de 45 m ² , dans la limite de 3 places maximum exigibles par logement. <i>Exemples :</i> SDP de 35 m ² : 1 place exigée SDP de 47 m ² : 2 places exigées SDP de 100 m ² avec création de 3 logements : 3 places exigées SDP de 100 m ² avec création d'un seul logement : 3 places exigées SDP de 150 m ² avec création d'un seul logement : 3 places exigées

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 	
		Noyau urbain	Couronne métropolitaine
	Logement (suite)	<p>Sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Metz, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissement assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires.</p> <p>Toutefois, lorsque les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.</p> <p>Pour les autres constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p><i>Nota : le calcul des tranches s'effectue par rapport à la surface de plancher totale du projet.</i></p>	
	Hébergement	<p>1 place par tranche <u>entamée</u> de 2 hébergements</p> <p>Et, au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place visiteurs à aménager par tranche entamée de 200 m²</p> <p><i>Exemples :</i> <i>Surface de plancher de 200 m² : aucune place visiteurs exigée</i> <i>Surface de plancher de 201 m² : 1 place visiteurs à créer</i> <i>Surface de plancher de 812 m² : 5 places visiteurs à créer</i></p>	<p>1 place par tranche <u>entamée</u> de 2 hébergements</p> <p>Et, au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place visiteurs à aménager par tranche entamée de 200 m²</p> <p><i>Exemples :</i> <i>Surface de plancher de 200 m² : aucune place visiteurs exigée</i> <i>Surface de plancher de 201 m² : 1 place visiteurs à créer</i> <i>Surface de plancher de 812 m² : 5 places visiteurs à créer</i></p>

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 					
		Noyau urbain			Couronne métropolitaine		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Dans les périmètres de transport en commun*	Centre (zones UAA, UAF, UAP, UAR)	Hors centre (autres zones)	Dans les périmètres de transport en commun*	Centre (zones UAA, UAF, UAP, UAR)	Hors centre (autres zones)
		Aucune place exigée	Surface de plancher ≤ 200 m ² : non réglementé. Surface de plancher > 200 m ² : 1 place par tranche complète de 100 m ² au-delà de 200 m ²	1 place par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Aucune place exigée	Surface de plancher ≤ 200 m ² : non réglementé. surface de plancher > 200 m ² : 1 place par tranche complète de 100 m ² au-delà de 200 m ²	1 place par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher
	Artisanat et commerce de détail (suite)	Aires de livraison (uniquement pour les constructions neuves)					
		<ul style="list-style-type: none"> • Surface de plancher ≤ 1000 m² : aucune aire de livraison exigée • Surface de plancher comprise entre 1000 et 4000 m² : prise en compte du besoin de livraison généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public • Surface de plancher > 4000 m² : au moins 1 aire de livraison. 					
Commerce et activités de service	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle à manger			1 place pour 10 m ² de salle à manger		
		Aires de livraison (uniquement pour les constructions neuves)					
	<ul style="list-style-type: none"> • Surface de plancher ≤ 1000 m² : aucune aire de livraison exigée • Surface de plancher comprise entre 1000 et 4000 m² : prise en compte du besoin de livraison généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public • Surface de plancher > 4000 m² : au moins 1 aire de livraison. 						
Commerce et activités de service	Commerce de gros	A déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.					
		Aires de livraison (uniquement pour les constructions neuves)					
<ul style="list-style-type: none"> • Surface de plancher ≤ 1000 m² : aucune aire de livraison exigée 							

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 					
		Noyau urbain			Couronne métropolitaine		
		<ul style="list-style-type: none"> • Surface de plancher comprise entre 1000 et 4000 m² : prise en compte du besoin de livraison généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public • Surface de plancher > 4000 m² : au moins 1 aire de livraison. 					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans les périmètres de transport en commun* Aucune place exigée	Centre (zones UAA, UAF, UAP, UAR) Surface de plancher ≤ 200 m ² : non réglementé. Surface de plancher > 200 m ² : 1 place par tranche complète de 100 m ² au-delà de 200 m ²	Hors centre (autres zones) 1 place par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Dans les périmètres de transport en commun* Aucune place exigée	Centre (zones UAA, UAF, UAP, UAR) Surface de plancher ≤ 200 m ² : non réglementé. surface de plancher > 200 m ² : 1 place par tranche complète de 100 m ² au-delà de 200 m ²	Hors centre (autres zones) 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	1 place par chambre			1 place par chambre		
	Autres hébergements touristiques	1 place par hébergement			1 place par hébergement		
	Cinéma	A déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.					
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	A déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.					
Autres activités des secteurs	Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher			1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher		
		Aires de livraison (uniquement pour les constructions neuves) <ul style="list-style-type: none"> • Surface de plancher ≤ 1000 m² : aucune aire de livraison exigée 					

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 					
		Noyau urbain			Couronne métropolitaine		
secondaire ou tertiaire		<ul style="list-style-type: none"> • Surface de plancher comprise entre 1000 et 4000 m² : prise en compte du besoin de livraison généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public • Surface de plancher > 4000 m² : au moins 1 aire de livraison. 					
	Entrepôt	1 place par tranche complète de 200 m ² de surface de plancher			1 place par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher		
		Aires de livraison (uniquement pour les constructions neuves) <ul style="list-style-type: none"> • Surface de plancher ≤1000 m² : aucune aire de livraison exigée • Surface de plancher comprise entre 1000 et 4000 m² : prise en compte du besoin de livraison généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public • Surface de plancher > 4000 m² : au moins 1 aire de livraison. 					
	Bureau	Dans les périmètres de transport en commun*	Centre (zones UAA, UAF, UAP, UAR) 1 place par tranche complète de 75 m ² de surface de plancher	Hors centre (autres zones) 1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Dans les périmètres de transport en commun*	Centre (zones UAA, UAF, UAP, UAR) 1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Hors centre (autres zones) 1 place par tranche complète de 25 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	A déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.						
	Aires de livraison (uniquement pour les constructions neuves) <ul style="list-style-type: none"> • Surface de plancher ≤1000 m² : aucune aire de livraison exigée • Surface de plancher comprise entre 1000 et 4000 m² : prise en compte du besoin de livraison généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public • Surface de plancher > 4000 m² : au moins 1 aire de livraison. 						
<p>*Périmètres de transports en commun (voir carte ci-joint en annexe du règlement)</p> <p>Secteurs situés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à moins de 500 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé et des stations du Mettis et de la future ligne C du Mettis ; • à moins de 500 mètres autour d'une gare SNCF ou d'une halte ferroviaire desservie par le réseau ferré TER ; • à moins de 300 mètres de part et d'autre de l'axe des Lianes du réseau le Met' sur la commune de Montigny-lès-Metz. 							

Nombre de places à réaliser pour les vélos

Un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 
Habitation	Logement	Habitat collectif neuf : espace de stationnement vélo égal à 2,5% de la surface de plancher
	Hébergement	Hébergement collectif neuf : espace de stationnement vélo égal à 2,5% de la surface de plancher L'offre de stationnement vélo devra être scindée dans le cas d'entrées multiples. En complément du stationnement couvert et sécurisé (intérieur et/ou extérieur), une offre de stationnement extérieure de courte durée sera réalisée au profit des résidents et des visiteurs.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> nombre de stationnements vélo équivalent à 10 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 2 places lorsque le parc de stationnement est inférieur ou égal à 40 places ;
	Restauration	
	Commerce de gros	<ul style="list-style-type: none"> nombre de stationnements vélo équivalent à 5 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 10 places lorsque le parc de stationnement est supérieur à 40 places mais inférieur ou égal à 400 places ;
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> nombre de stationnements vélo équivalent à 2 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places lorsque le parc de stationnement est supérieur ou égal à 400 places ; <p>Sera privilégiée la création de places de stationnement en extérieur à proximité immédiate de(s) point(s) d'entrée (distance inférieure à 30 mètres). Les équipements de stationnement devront être couverts.</p>
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Le stationnement vélo devra être égal à 20 % du nombre de places de stationnement exigé pour les voitures.</p> <p>L'offre de stationnement vélo devra être scindée dans le cas d'entrées multiples. En complément du stationnement couvert et sécurisé (intérieur et/ou extérieur), une offre de stationnement extérieure de courte durée sera réalisée au profit des employés et des visiteurs.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions neuves : espace de stationnement vélo égal à 1,5 % de la surface de plancher.
	Bureau	L'offre de stationnement vélo devra être scindée dans le cas d'entrées multiples. En complément du stationnement couvert et sécurisé (intérieur et/ou extérieur), une offre de stationnement extérieure de courte durée sera réalisée au profit des employés et des visiteurs.
	Entrepôts	Le stationnement vélo devra être égal à 20 % du nombre de places de stationnement exigé pour les voitures. L'offre de stationnement vélo devra être scindée dans le cas d'entrées multiples. En complément du stationnement couvert et sécurisé (intérieur et/ou extérieur), une offre de stationnement extérieure de courte durée sera réalisée au profit des employés et des visiteurs.
	Centre de congrès et d'exposition	<ul style="list-style-type: none"> • nombre de stationnements vélo équivalent à 10 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 2 places lorsque le parc de stationnement est inférieur ou égal à 40 places ; • nombre de stationnements vélo équivalent à 5 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 10 places lorsque le parc de stationnement est supérieur à 40 places mais inférieur ou égal à 400 places ; • nombre de stationnements vélo équivalent à 2 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places lorsque le parc de stationnement est supérieur ou égal à 400 places ; <p>Sera privilégiée la création de places de stationnement en extérieur à proximité immédiate de(s) point(s) d'entrée (distance inférieure à 30 mètres). Les équipements de stationnement devront être couverts.</p>

Tout espace de stationnement vélo aménagé au sein du périmètre d'une opération devra disposer d'une surface minimale de 5 m², permettant de garantir des manœuvres confortables pour l'utilisateur.

Les normes pour les bâtiments neufs ou pour les immeubles de bureaux neufs s'appliqueront dans le cas d'un changement de destination du bâti existant.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le présent document doit, lorsque le résultat n'est pas un nombre entier, être arrondi à l'entier supérieur.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière afin de permettre la fluidité de la circulation et le bouclage des voies au sein de l'opération.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes métropolitaines (ex-routes départementales hors agglomération).

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours ou de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Sauf indication contraire dans les dispositions des zones, l'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale :

- 8,80 mètres de plateforme dont 6 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
- 5,80 mètres de plateforme dont 3 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.

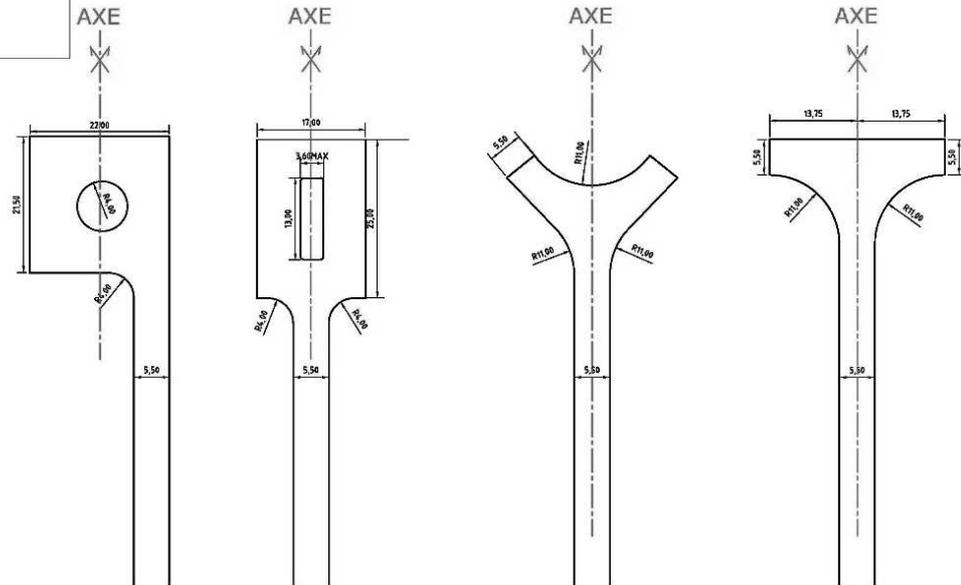
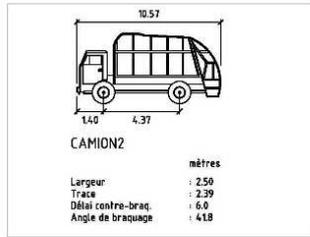
Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées dans le cas de voiries secondaires ou tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...).

Dans le cas d'une impasse où s'effectue la collecte des déchets en porte à porte, une aire de retournement sera aménagée dans la partie terminale de la voie en impasse ; en fonction de sa forme, ses dimensions devront correspondre à minima à celles inscrites sur les schémas joints ci-après.

Si un point de collecte est aménagé à l'entrée de la voie en impasse, il n'est pas fait obligation d'aménager la partie terminale selon la disposition précédente.

Dans les voies en impasse il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.



Article 9 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones A et N, toute construction ou installation qui nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, ou respecter les conditions du règlement sanitaire départemental.

Assainissement des eaux usées

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

(Voir notice d'assainissement dans les annexes sanitaires).

Assainissement des eaux pluviales

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration ou la gestion alternative lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un dispositif de collecte des eaux de ruissellement (du type caniveau à grille ou tout autre similaire) devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet en limite du domaine public afin de circonscrire les ruissellements des eaux pluviales sur ce dernier.

(Voir notice d'assainissement dans les annexes sanitaires).

Raccordement aux réseaux de chaleur

Plusieurs communes de l'Eurométropole de Metz sont desservies par un réseau de chaleur.

Outre Metz, plusieurs communes du noyau urbain telles que Le Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Montigny-lès-Metz, Saint-Julien-lès-Metz, Woippy sont situées dans la zone de développement prioritaire du réseau de chaleur (cf. annexes du PLUi).

Depuis le 1^{er} janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit se raccorder obligatoirement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.

Cette obligation s'applique également aux constructions existantes lors de travaux de rénovation, pour le changement d'installation de chauffage d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les fils ou câbles.

Desserte par les réseaux numériques

Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, ...) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique (fibre optique, câble, ...) lorsque celui-ci sera installé.

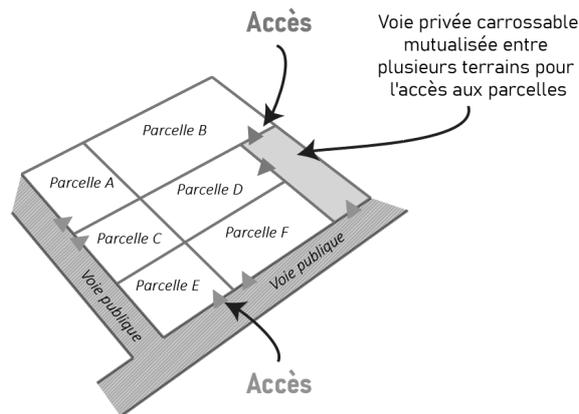
4. Lexique

Abri de jardin

Construction en rez-de-chaussée de faible emprise au sol, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

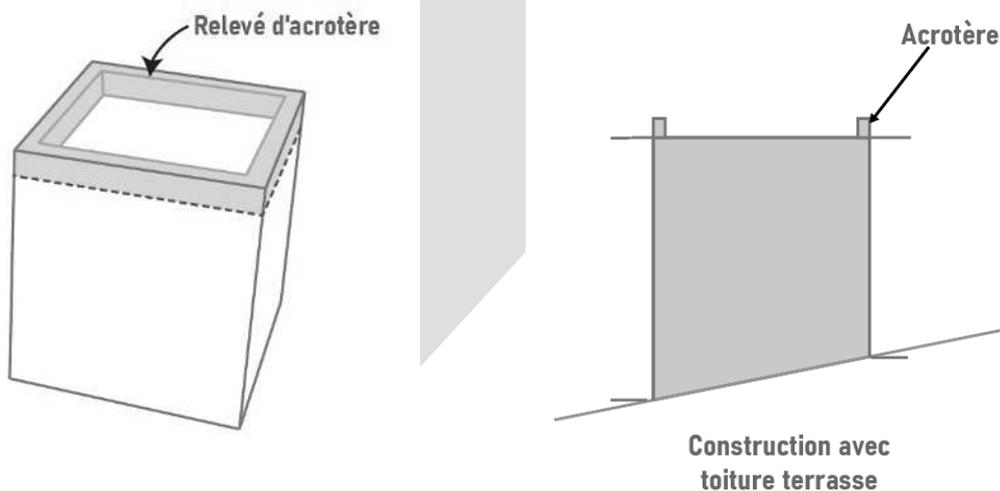
Accès

Emplacement(s) par le(s)quel(s) les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, constituée d'un muret, en bordure des toitures terrasses permettant la réalisation des relevés d'étanchéité.



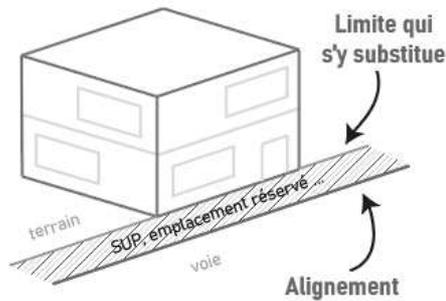
Affouillement et exhaussement de sol

Excavation ou remblai de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur ou sa profondeur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à la réalisation d'une construction ou installation autorisée.

Alignement

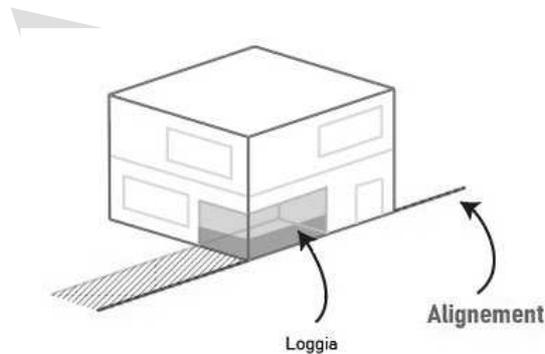
Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation automobile publique, existante, à créer ou à modifier, ou la limite qui s'y substitue qui est, pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie. La limite qui s'y substitue peut aussi être constituée par l'alignement « de fait », par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie, ou soit par sa localisation au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'alignement « de fait » correspond la limite physique entre une voirie ouverte à la circulation automobile et une propriété privée. C'est le cas, par exemple, quand l'emprise physique de la voirie empiète sur l'emprise cadastrale de la propriété privée.

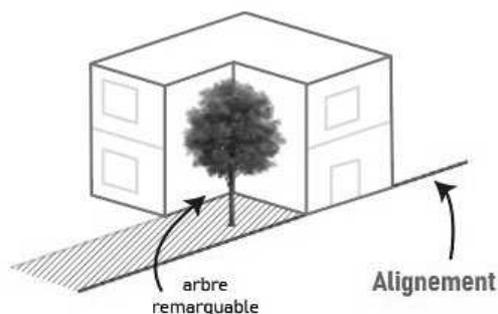


Lorsqu'une règle d'implantation à l'alignement est définie dans le présent règlement, des possibilités de décrochés de façade sont autorisés pour :

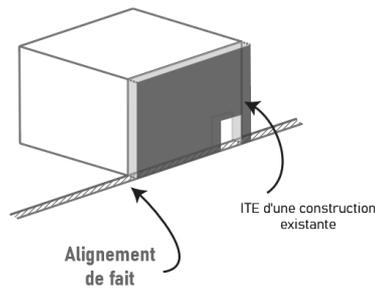
- Des raisons d'architecture (loggias, création d'un porche, renforcement de la perception d'un rythme de façade, etc.) ;



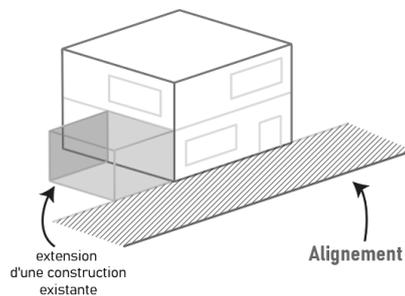
- La mise en valeur d'un espace public ;
- Des raisons de sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- Assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;



- Permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.



- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.



Aménagement hydraulique

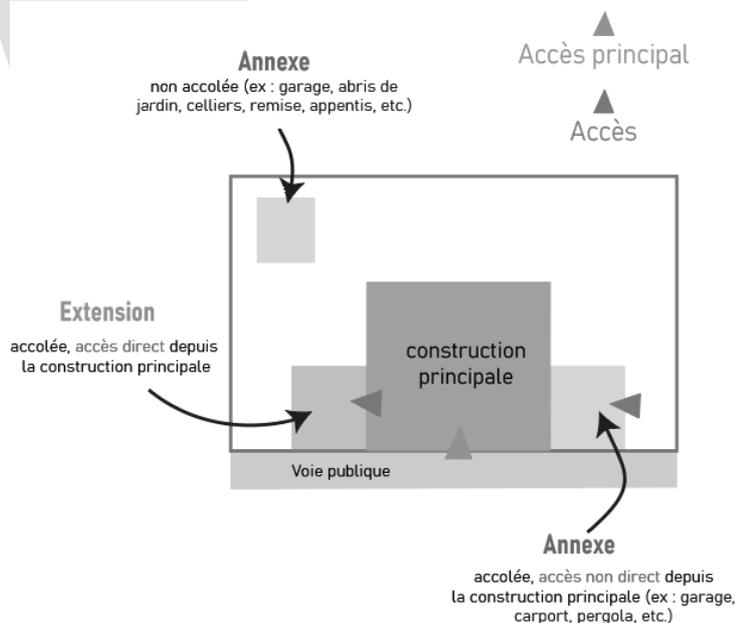
Aménagement destiné à assurer la gestion des eaux de pluie et participant à la protection contre les inondations ou les submersions : chaussée réservoir, bassin d'infiltration enterré type « SAUL » (structure alvéolaire ultra légère), puits d'infiltrations, etc.

Annexe*

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples d'annexes : abris de jardin, garage sans communication interne avec la construction principale, pool-house, carport, pergola, piscine, etc.



Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure au moins 20 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 3 mètres de hauteur. Exemple : Chêne, Prunus, Frêne, ...

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux et/ou d'apporter une vue.

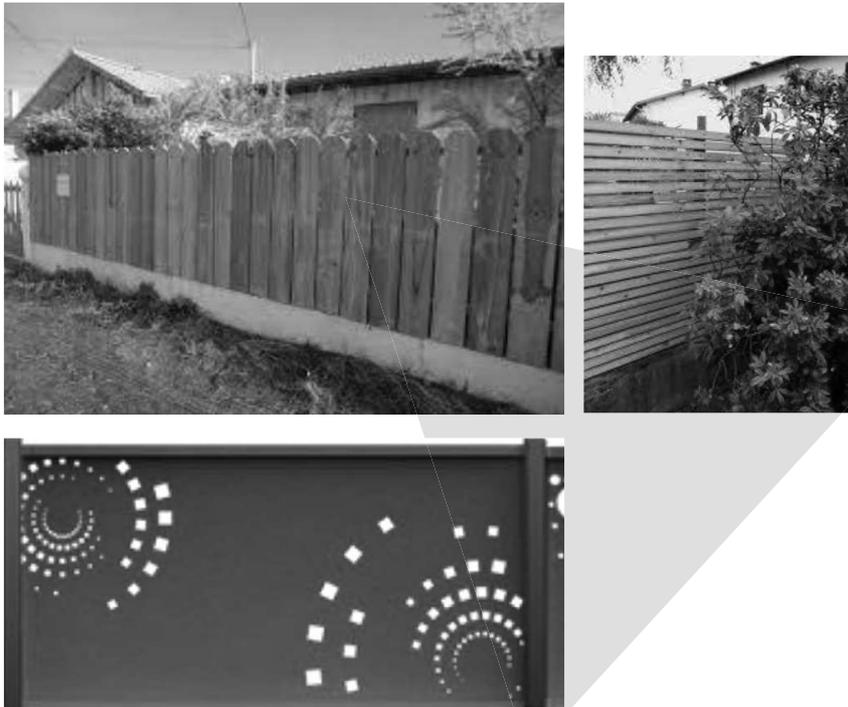
Bâtiment*

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Brise-vue ou clôture occultante

Se dit d'un ouvrage (clôture, garde-corps) plein ou composé d'éléments peu espacés destiné à créer une occultation visuelle. La clôture brise-vue est à distinguer de la clôture à claire-voie qui, quant à elle, permet une perméabilité visuelle.

Exemples de clôtures brise-vue :



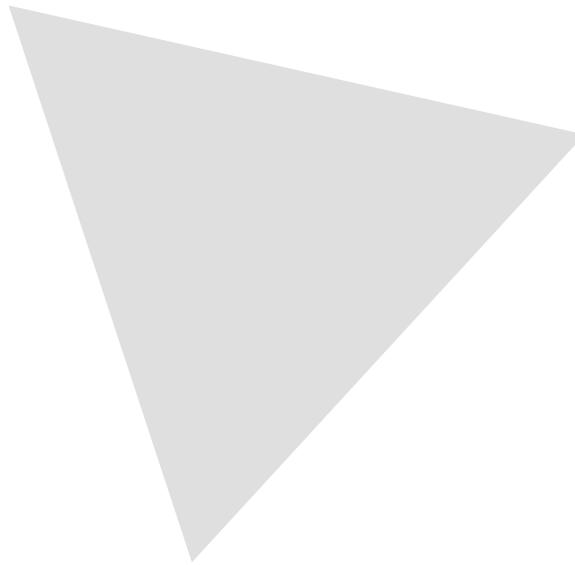
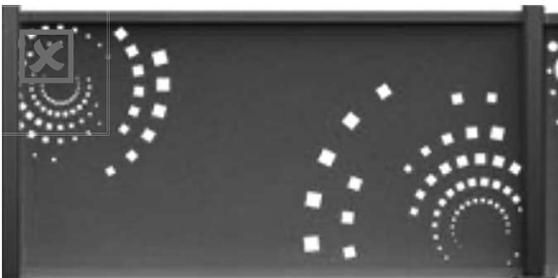
Claire-voie (dispositif à)

Se dit d'un ouvrage (clôture, garde-corps), composé d'éléments régulièrement espacés (2 cm minimum) qui laissent passer le jour et permettent une perméabilité visuelle (barreaux, grillage, treillage, ...) et assurant un équilibre dans la répartition des espaces pleins et des espaces vides.

Cela correspond par exemple aux clôtures suivantes, présentées à titre d'illustration :



Par contre, la définition ne correspond pas aux clôtures suivantes (espaces 2 cm minimum non respectés) :



Combles et attiques

Les combles sont constitués par les volumes éventuellement compris entre le plancher haut et la ou les toiture(s) d'un bâtiment.

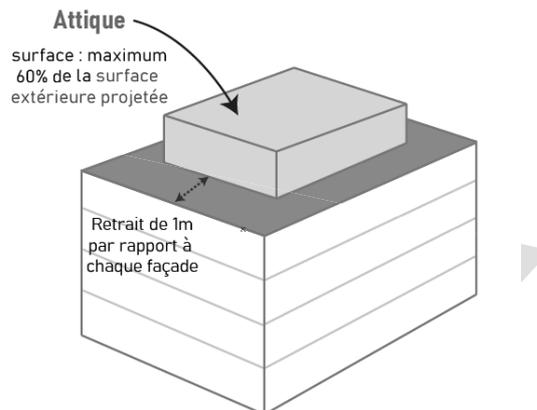
Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé (sauf disposition différente dans le règlement de la zone), ce qui correspond le plus souvent à la possibilité offerte par les pentes de toitures traditionnellement mises en œuvre localement, qui sont de l'ordre de 25 à 35° (sauf pour les vérandas).

Pour utiliser les droits à construire résultant de l'aménagement des combles dans d'autres expressions architecturales que les combles traditionnels, le **comble en attique** est autorisé, sauf exclusion expresse dans le règlement de la zone ou du secteur.

Le comble en attique est un étage situé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs.

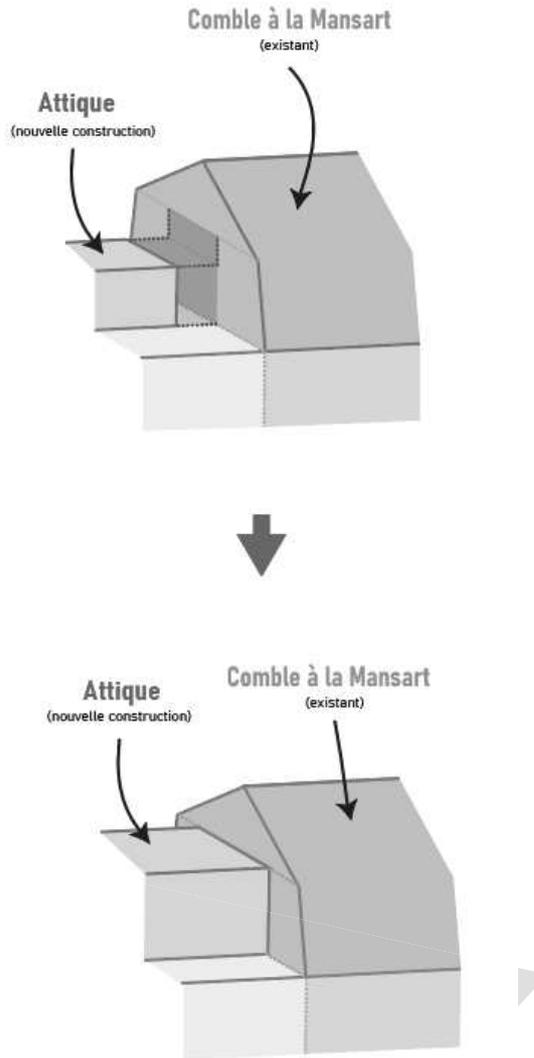
Ce niveau est disposé en retrait minimum de 1,00 mètre de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter 60 % maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau plein (au droit des façades). Les balcons ou autres éléments en excroissance ne sont pas pris en compte pour déterminer la façade au sens des présentes dispositions.

L'obligation de retrait ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures utiles au fonctionnement du bâtiment (cage d'escalier, d'ascenseur...) sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du bâtiment et de la bonne insertion de ces éléments, dès lors qu'ils sont situés en façade arrière du bâtiment ou qu'ils se raccordent harmonieusement à un mur pignon existant.



Enfin, dans le cas de combles en attique :

- la hauteur mesurée à l'égout du toit est celle au niveau de la dalle haute du dernier étage plein.
- la règle de prospect par rapport aux limites séparatives s'applique au niveau de la dalle haute du dernier niveau plein, l'implantation sur limite de l'attique n'étant autorisée que sous réserve qu'il vienne s'adosser à un mur pignon en attente sur l'unité foncière voisine et d'une bonne intégration architecturale.



Exemple d'adossement de l'attique à un mur pignon existant

Comble à la Mansart

Comble dont chaque versant est formé de deux pans : le terrasson, à faible pente, en partie supérieure et le brisis, presque vertical, en partie inférieure.

Les combles à la Mansart, combles à l'impériale et combles bombés, dont la surface excède 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement, ne sont autorisés que s'ils sont aménagés au niveau du dernier étage plein autorisé par le règlement.



Comble à la Mansart (avenue Foch à Metz)



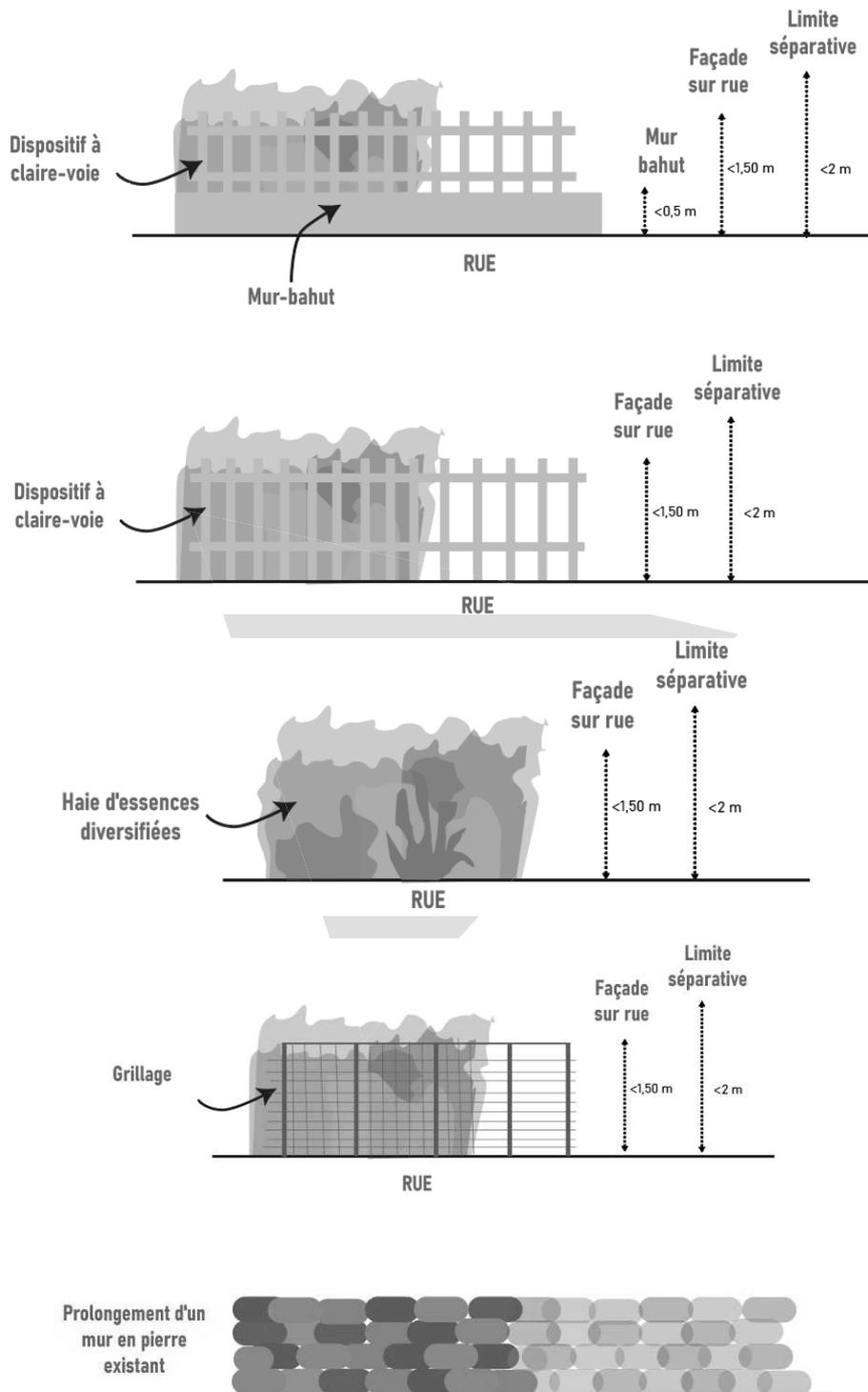
Comble à l'impériale (avenue Foch à Metz)

Clôture

Dispositif permettant de diviser ou de délimiter un espace ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. La clôture peut clore un espace au sein d'une propriété, entre deux propriétés, ou entre une propriété et le domaine public (clôture sur rue).

Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons devront être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

Exemples de clôtures autorisées en zone UAA du noyau urbain :



Construction*

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante*

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Construction qui n'est ni une annexe, ni une extension.

Dispositif végétalisé

Tout dispositif disposant d'une couverture végétale et permettant l'infiltration des eaux de pluie : noues, tranchées drainantes, jardins de pluie, etc.

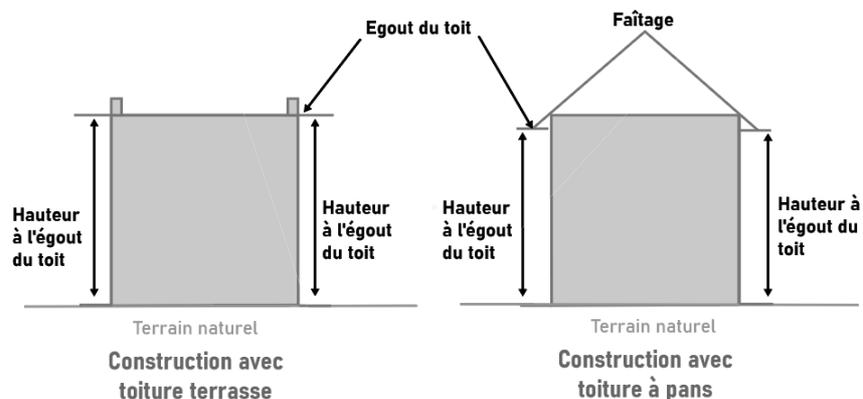
Egout de toiture

Pour une toiture à pans : l'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit. Pour l'application des règles de hauteurs, quand il est fait mention de l'égout de toiture, cela ne comprend pas l'égout de toiture des lucarnes et chiens assis.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur de l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.

Pour une toiture plate : l'égout de toiture se situe au niveau de la dalle haute du dernier étage.

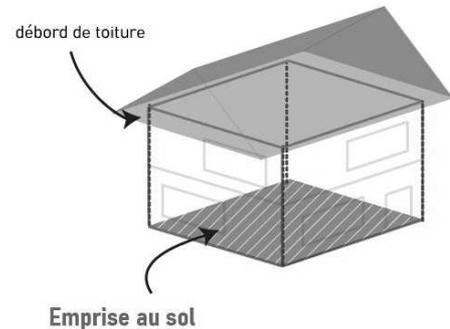


Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

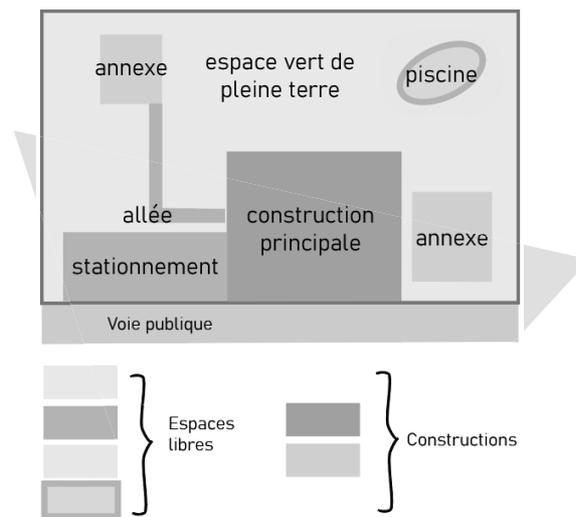
Sont également exclus :

- les piscines non couvertes ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur à partir du terrain naturel ;
- les terrasses, plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin et réalisée au niveau du terrain naturel avec une marge de 0,60 mètre ;
- les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant terrassement.



Espaces libres (de construction)

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol, ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).



Les aires de stationnement comportant des ombrières ne constituent pas des espaces libres (une ombrière est une construction), et ne sont donc pas soumises aux règles relatives aux espaces libres.

Espaces verts de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 2,30 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre (sauf dispositions particulières prévues au règlement écrit). Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter de constructions en sous-sol, à l'exception des dispositifs géothermiques et des cuves de récupération des eaux de pluie.

Extension*

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

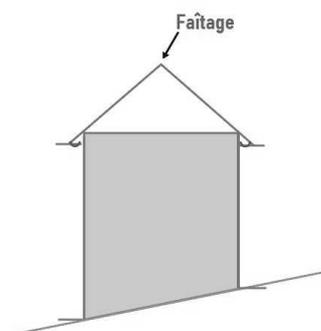
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles peuvent comporter des éléments en saillie (balcon) ou en creux (loggia).



Exemples de façades

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

Haie (en clôture)

Une haie plantée en clôture est une structure végétale linéaire, qui sera essentiellement composée d'arbustes dont la distance de plantation entre deux spécimens sera comprise entre 0,30 et 1,20 mètre. Elle pourra également être agrémenté d'arbres, arbrisseaux et autres plantes.

Limites séparatives*

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles et d'une unité foncière, et la ou les propriétés qui la jouxtent. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (voir définition « alignement »).

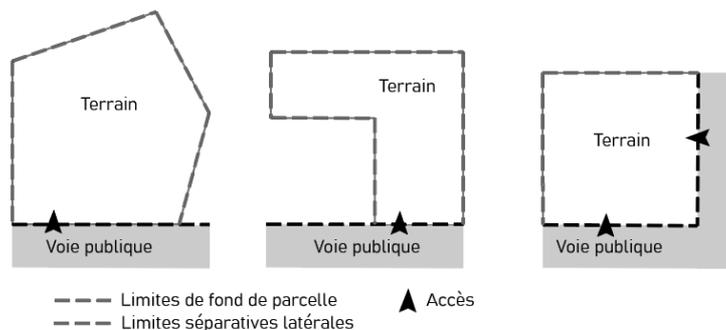
Limites séparatives latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain à l'angle de plusieurs voies n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas (terrains de forme dissymétrique ou de plus de quatre côtés), le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



Logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application des règles relatives à la mixité sociale sont (extrait du Code de la construction et de l'habitation) :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

[...]

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de

réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme.

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit. Il y a plusieurs types de lucarnes : chien-assis (ou lucarne retroussée), lucarne rampante, lucarne jacobine, ...

Mur bahut

Mur maçonné de faible hauteur, surmonté d'une clôture pleine ou à claire-voie.

Mur pignon en attente

Pignon implanté au droit d'une limite séparative sur lequel aucune construction n'est adossée.

Mutualisation (stationnement)

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Elle vise à partager une offre de stationnement entre différents usages afin d'optimiser l'offre existante et limiter le nombre de places à construire, en rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

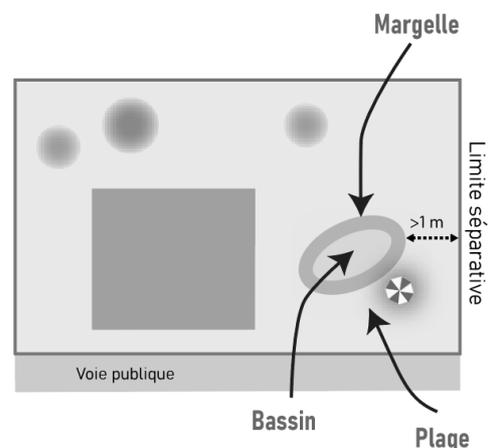
Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces...) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement avec une gestion unique.

Piscine

Une piscine est une annexe à la construction principale (sauf lorsqu'elle constitue une extension). Elle comprend un bassin, entouré ou non d'une margelle et d'une plage. Elle peut également être équipée d'un local technique enterré, d'un pool-house, ...

Si elle ne dépasse pas 0,60 mètre de hauteur à partir du terrain naturel, elle n'est pas constitutive d'emprise au sol.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à partir du bord extérieur de la margelle ou, si celle-ci n'est pas apparente, le bord extérieur du bassin. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul imposé vis-à-vis des limites séparatives.



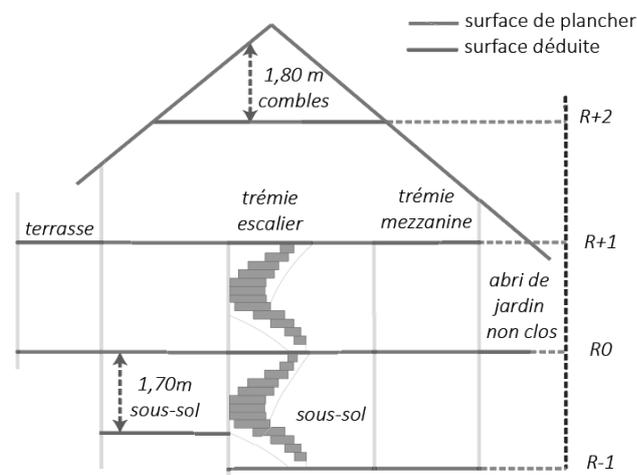
Stationnement sécurisé pour les vélos

La sécurisation s'entend comme une porte fermée (clé, badge, etc.) ou une surveillance fonctionnelle (vidéo/gardien avec vue directe) et s'applique à tous les bâtiments.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction (extrait du Code de l'urbanisme) :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Terrasse de toit

Une terrasse de toit (ou terrasse tropézienne) est aménagée en toiture, dans des combles d'un bâtiment, afin de créer un espace de vie ouvert.

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est comprise entre 0 et 5%. Les toitures terrasses peuvent être :

- Accessible (agrément) ;
- Inaccessible (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement). Elles peuvent être utilisées pour du jardin. Dans ce cas, on parle de toitures jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et annexes couvertes mais non closes, telles que : loggia, auvent, pergola, carport, appentis, préau.



Exemple de fonctionnalisation des toitures terrasses -
Source : icfhabitat.fr



Exemple de fonctionnalisation des toitures terrasses -
Source : warwickhotels.com



Exemple de fonctionnalisation des toitures terrasses - Source : <https://blog.eneco.be/>

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Usoir

L'usoir est la portion de terrain, non close, située entre les façades des constructions, alignées et jointives, et la voirie. Historiquement, l'usoir était dédié à l'activité communautaire du village ; y étaient déposés, entre autres, le matériel agricole et le fumier. Il appartient le plus souvent au domaine public, mais il a parfois été englobé dans l'espace privé des propriétés attenantes.



Usir engazonné à Noisseville (57)

Vélum

Le vélum correspond à la surface-enveloppe des hauteurs maximales d'un secteur, qui s'appuie sur les points les plus hauts des faîtes des constructions avoisinantes.

Voies ou emprises publiques*

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (ex. parc, place, ...).

Au sein des voies publiques, on distinguera les voies ouvertes à la circulation automobile et les chemins doux ou voies cyclables, non ouverts à la circulation automobile.

** Définitions issues du lexique national de l'urbanisme*